

2026年4月期 決算短信 (REIT)

2026年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 星野リゾート・リート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3287 URL <https://www.hoshinoresorts-reit.com>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 秋本 憲二
資産運用会社名 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 秋本 憲二
問合せ先責任者 (役職名) 経営企画本部企画管理部長 (氏名) 弘光 梨奈
TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 2026年7月24日 分配金支払開始予定日 2026年7月24日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2026年4月期の運用、資産の状況 (2025年11月1日～2026年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年4月期	9,344	7.5	4,855	12.3	3,998	12.4	3,997	12.4
2025年10月期	8,696	13.9	4,325	25.8	3,556	32.2	3,555	27.3

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年4月期	6,823	2.7	1.6	42.8
2025年10月期	6,069	2.4	1.4	40.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年4月期	6,832	4,002	—	—	100.1	2.7
2025年10月期	6,077	3,560	—	—	100.1	2.4

(注1) 2026年4月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額4,803千円を加算した金額となっています。

(注2) 2025年10月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額4,803千円を加算し、圧縮積立金繰入額805千円を控除した金額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年4月期	257,260	146,322	56.9	249,768
2025年10月期	250,915	145,885	58.1	249,021

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年4月期	5,078	△8,249	2,424	13,238
2025年10月期	11,663	△7,858	△2,714	13,984

2. 2026年10月期の運用状況の予想（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期の運用状況の予想（2026年11月1日～2027年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年10月期	9,422	0.8	4,845	△0.2	3,926	△1.8	3,921	△1.9	6,700	—
2027年4月期	9,563	1.5	4,966	2.5	4,013	2.2	4,008	2.2	6,850	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年10月期）6,693円

1口当たり予想当期純利益（2027年4月期）6,842円

なお、1口当たり予想当期純利益は、次の算式により計算しています。

1口当たり予想当期純利益＝予想当期純利益／予想期末発行済投資口の総口数

（注）2026年10月期及び2027年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む) 2026年4月期 585,834口 2025年10月期 585,834口
- ② 期末自己投資口数 2026年4月期 一口 2025年10月期 一口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、11ページ「2026年10月期及び2027年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 投資法人の主な推移	2
(ロ) 投資環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達等の概要	3
(ニ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	4
(イ) 次期の運用環境	4
(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題	4
(ハ) サステナビリティへの取組み	7
(ニ) 運用状況の見通し	9
③ 決算後に生じた重要な事実	10
(イ) テナントの異動（合併）について	10
(ロ) 賃貸借契約の変更について	10
(参考情報)	10
(イ) 資産の譲渡について	10
(2) 投資リスク	13
2. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
① 投資状況	34
② 投資資産	36
(イ) 投資有価証券の主要銘柄	36
(ロ) 投資不動産物件	37
a. 取得価格、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び投資比率等	37
b. 所在地、面積、規模等	41
c. 不動産鑑定評価書等の概要	48
d. 主要なテナントへの賃貸借の状況	52
e. 個別投資不動産等物件の収支状況	53
(2) 資本的支出の状況	59
① 資本的支出の予定	59
② 期中の資本的支出	60

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

星野リゾート・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、中長期にわたり、観光産業の中核となり、安定的な利用が見込まれるホテル、旅館及び付帯施設に対する投資を行います。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社星野リゾート・アセットマネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2013年3月6日に出資金150百万円(300口)で設立されました。同年7月11日を払込期日として公募による新投資口の発行(19,000口)を実施し、同年7月12日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場(銘柄コード3287)しました。その後、着実に資産規模を拡大し、第26期末(2026年4月末日)(以下「当期末」といいます。)現在の本投資法人が保有する資産は71物件(取得価格合計233,907百万円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

日本経済は、2026年1～3月の実質GDP成長率(2次速報値)が前期比+0.5%(前期比年率換算+1.8%)となり、2四半期連続のプラス成長を記録しました。米国の通商政策の影響により落ち込んでいた輸出が、米国向けを中心に持ち直したことが押し上げ要因となったことに加え、個人消費や設備投資が増加するなど、内需の底堅さに支えられて日本経済は緩やかな回復基調を維持しているものとみられます。

国内観光市場については、観光庁発表の宿泊旅行統計調査における2026年1～4月の累計の延べ宿泊者数(速報値)は2025年同期比では△3.5%となったものの、引き続き高水準で推移しています。インバウンド需要については、2025年の外国人延べ宿泊者数(速報値)が2024年比で+8.2%の1億7,786万人泊と、過去最高を記録しており、日本政府観光局による訪日外客統計においても、4月の訪日外国人旅行者数が2026年の単月として最高となるなど、堅調な推移が続いています。

このような環境のもと、本投資法人は、保有するホテル・旅館において、安定した収益の確保を図るべく運用を行いました。本投資法人の保有物件については、星野リゾートグループ(株式会社星野リゾート(以下「星野リゾート」といいます。))、並びにその親会社及びその子会社を総称していいます。以下同じです。)が運営するホテル、旅館及び付帯施設(以下「星野リゾートグループ運営物件」といいます。)及び、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設(以下「星野リゾートグループ以外運営物件」といいます。)において、大阪・関西万博関連の需要増大を背景に関西エリアのホテル業績が大きく伸長しました。2025年11月に中国政府による訪日自粛要請を受け、ホテル業界全体で経済損失が懸念されていたものの、中国からの需要減少分については、台湾や韓国をはじめとした他国からのインバウンド需要が旺盛であったことにより、概ね補完されています。また、当期の業績に連動した変動賃料が設定されたホテルの業績が好調であったことにより、ポートフォリオ全体の収益に寄与しました。これらの結果、当期のポートフォリオ全体としては概ね堅調な運用実績を確保しました。

(ハ) 資金調達等の概要

■資金調達の概要

本投資法人が当期中に実施した資金調達の概要は以下のとおりです。なお、当期中に実施した投資口の発行による資金調達はありません。

資金調達実行日	区分	資金調達 総額 (百万円)	(主な) 資金使途	備考
2025年11月4日	短期借入金	2,000	「アクアイグニス/湯の山 素粋居」 取得資金	
2025年11月4日	長期借入金	4,000	「アクアイグニス/湯の山 素粋居」 取得資金	(注1) (注2)
2025年11月28日	長期借入金	1,000	リファイナンス資金	(注2) (注3)
2026年2月26日	投資法人債	1,300	短期借入金の期限前弁済資金	(注4)
2026年4月30日	長期借入金	4,780	リファイナンス資金	(注2) (注3)

(注1) 当該借入れの一部は、本投資法人が策定したサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークに基づき実行された、サステナビリティ・リンク・ローンです。

(注2) 当該借入れの一部は、日本銀行が民間金融機関へ行う「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション（気候変動対応オペ）」の対象であると、当該借入れの一部に対応する金融機関が判断した資金です。

(注3) 当該借入れの一部は、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された、グリーンローンです。当該グリーンローンは、グリーン適格物件の当初取得に伴う借入金の返済に充当しました。

(注4) 本投資法人債の発行により調達した資金は、返済期日が2026年4月30日の短期借入金300百万円の期限前弁済資金及び返済期日が2026年10月30日の短期借入金2,000百万円の一部である1,000百万円を期限前弁済に充当しました。

■借入金の状況

当期末現在における本投資法人の借入金の状況は以下のとおりです。

有利子負債残高（百万円）	105,048
LTV（総資産に占める有利子負債の割合）（%）	40.8

■格付の状況

当期末現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付：A+	安定的
	債券格付（注）：A+	-
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：A	安定的

(注) 第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に対する格付です。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益9,344百万円、営業利益4,855百万円、経常利益3,998百万円、当期純利益3,997百万円となりました。分配金については、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、加算後の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を6,832円としました。

② 次期の見通し

(イ) 次期の運用環境

日本経済の先行きについては、米国の通商政策を巡る不透明感が残るものの、内需の柱である個人消費、設備投資は共に増加基調にあり、景気は緩やかな回復基調を維持する見通しです。他方、トランプ米大統領の政策が世界経済及び米国経済に及ぼす影響は、引き続き不確定要素であり、関税引き上げによる物価高で、米国景気が下振れるリスクにも引き続き留意が必要です。また、長期金利の上昇や為替の変動が金融・資本市場に与える影響に加え、中国政府による訪日自粛要請の影響、並びに中東情勢の動向が訪日需要及び原材料価格・物流コスト等に及ぼす影響についても、引き続き注視していく必要があります。

国内観光市場においては、物価上昇等の影響は懸念されるものの、国内旅行ニーズは底堅く、今後も堅調な推移が期待されます。インバウンド需要については、日本政府観光局発表の2026年1～4月の累計の訪日外国人旅行者数が、2025年の同期比△0.5%と前年並みの高水準が継続しており、訪日客数の底堅い推移が見込まれます。ただし、光熱費や食材原価等のコスト上昇、人手不足による影響及び為替や地政学リスクによる需要変動には留意が必要です。

このような状況下、本投資法人は、後記「(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題」に記載の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長及び適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施していきます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は、観光客の旅のニーズに応えるホテル、旅館及び付帯施設を中心とした安定的な収益基盤を持ったポートフォリオを構築していくことを基本戦略としています。

一般的にコモディティ化（似ている商品やサービスが大量に誕生し、それらが最適な生産性で生産され、効率的に消費者に届けられることで、どの企業も競争優位を維持できなくなる状態）の傾向が見られるホテル・旅館業界にあって、今後も安定した収益を生み、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保することが可能なのは、ビジネスモデルや運営力、立地等の優位性などで差別化された施設であると、本投資法人は考えています。

こうした観点から、本投資法人は、「ソフトの優位性」（競合他社と異なる差別化されたビジネスモデル、ブランド力等を有しており、運営について高い専門性を有するオペレーターにより運営されているかどうか）と「ハードの優位性」（立地の優位性や建物の希少性等により施設自体に優位性があるかどうか）という2つの観点から、投資対象資産となるホテル、旅館及び付帯施設を選定していきます。

また、本投資法人は、具体的な投資対象資産となるホテル、旅館及び付帯施設の選定にあたり、星野リゾートグループ運営物件、星野リゾートグループ以外運営物件及び海外における星野リゾートグループ関与物件（注）の物件売却情報を積極的に入手した上で、それぞれについて投資対象資産を選別し、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保のため、最適と考えられるポートフォリオを柔軟に構築する方針です。

なお、本投資法人はホテル、旅館及び付帯施設以外の観光産業に関連する資産（以下「観光関連資産」といいます。）に投資を行う可能性があります。具体的な投資対象資産となる観光関連資産の選定にあたっては、当該資産の収益性、並びに投資法人が保有し又は取得予定の資産若しくは当該資産が所在する地域の観光に対して有すると見込まれる効果の内容及び程度を総合的に判断し、その投資の可否を判断します。

（注）「海外における星野リゾートグループ関与物件」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。以下同じです。

- ・ 星野リゾートグループ又は星野リゾートグループが出資する事業体等（本投資法人による投資に際して出資することとなるものを含みます。）が所有し、開発又は運営に関与するもの
- ・ 本投資法人の取得後一定の期間を経て上記に該当することが見込めると本投資法人が判断したもの

a. 星野リゾートグループ運営物件

本投資法人は、上記の観点から、星野リゾートグループの運営する「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」(以下「リゾナーレ」ということがあります。)及び「OMO by 星野リゾート」(以下「OMO」ということがあります。)に対する投資を行うことが望ましいと考えています。

「星のや」は、圧倒的な非日常感と世界スタンダードなサービスを提供することを目的とした、星野リゾートグループの基幹ブランドであり、国内リゾート市場にスモールラグジュアリー(注)の概念を定着させたブランドであると、本投資法人は考えています。

「界」は、有名温泉観光地に立地する高級温泉旅館であり、小さくて上質、地域の魅力を感じる特別で快適なステイを提供することを目的としています。これらのブランドについては、日本独自のリゾート業態である「温泉旅館」として、「星のや」と同様に訪日外国人観光客の利用の増加も見込まれると、本投資法人は考えています。

「星野リゾート リゾナーレ」は、「想像を超えて、記憶に残るリゾートホテル」をコンセプトとし、四季折々の豊富なアクティビティやリゾートならではの癒しを体験できる魅力を提案することで、ファミリー層から支持を受けるブランドを目指しています。

「OMO by 星野リゾート」は、「テンションあがる『街ナカ』ホテル」をコンセプトとし、都市観光市場をターゲットに、街を愛するスタッフと地域の方々とのリレーションで作り上げる「OMOレンジャー」をはじめとした街を楽しむコンテンツを提供することで、都市観光市場において競争力のあるブランドを目指しています。

本投資法人は、本投資法人が競争力のあると考えている、「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」及び「OMO by 星野リゾート」の4ブランド(以下「主要ブランド」といいます。)を中心に投資することで、収益の安定性を確保することが可能であるとと考えています。本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約を積極的に活用し、主要ブランド物件(主要ブランドが付された物件のことをいいます。)の情報を入手していく方針であり、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。また、その他の星野リゾートグループ運営物件(以下「星野リゾートグループその他物件」といいます。)に対しても、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる場合には、投資を行うことがあります。

(注)「スモールラグジュアリー」な施設とは、小規模ながら高級志向に重点をおいた商品構成となっており、高度なパーソナル・サービスを中心とする、食事、文化、景観、自然、滞在中のアクティビティ、温泉等が魅力を演出する施設をいいます。

b. 星野リゾートグループ以外運営物件

本投資法人は、本資産運用会社による十分な情報収集に基づき、「ソフトの優位性」と「ハードの優位性」の2つの観点から適切な物件に投資することで、星野リゾートグループが運営する物件に投資する場合と同様に、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保することができると考えています。

このような観点から、本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約及び本資産運用会社独自のネットワークを積極的に活用して、星野リゾートグループ以外運営物件の情報を入手し、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。

具体的には、星野リゾートグループ以外運営物件のうち、都市観光(注)に対する観光ニーズが存在すると考えられる都市観光の拠点となるホテル、旅館及び付帯施設(以下「都市観光物件」といいます。)については、当該物件が所在する都市における都市観光需要を背景に、「ソフトの優位性」又は「ハードの優位性」の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断できる場合に、当該物件の取得を検討します。また、都市観光以外の観光ニーズが存在すると考えられる都市観光物件以外のホテル、旅館及び付帯施設(以下「外部オペレーターその他物件」といいます。)についても、「ソフトの優位性」又は「ハードの優位性」の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断できる場合に、積極的に投資を行います。

(注)「都市観光」とは、歴史的町並みや都市文化(コンサート、美術館、現代建築等)、夜景、産業遺産、文化遺産、都市の生活文化(食事、ショッピング)等を楽しむことを主たる目的とする観光のことをいいます。以下同じです。

c. 海外における星野リゾートグループ関与物件

本投資法人は、海外における星野リゾートグループ関与物件については、投資対象が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析し、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案して、慎重に投資を行う方針であり、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる海外における星野リゾートグループ関与物件を慎重に選別し、投資を行う方針です。

更に、本投資法人は、資産規模の拡大等を通じて、収益安定性を強化させると同時に、ポートフォリオの分散を進展させ、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害、国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクを軽減することを目指しています。

星野リゾートグループは、投資対象となるホテル、旅館及び付帯施設を様々な観点で各ブランドに分類の上、各施設を運営しています。本投資法人は、星野リゾートグループが有する1つのブランドに集中的に投資するのではなく、規模や価格設定、ターゲット顧客層が異なる主要ブランド物件及び星野リゾートグループその他物件に投資すると同時に、星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件、並びに海外における星野リゾートグループ関与物件にも投資することで、ポートフォリオの分散効果の獲得と、収益の安定化を図ります。

本書の日付現在のポートフォリオは、主要ブランド物件及び星野リゾートグループその他物件、並びに星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件を含んでおり、ポートフォリオの分散効果及び収益の安定化が期待できると本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、今後も主要ブランド物件を中心とした星野リゾートグループ運営物件、並びに星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件について、積極的な投資を検討していく予定です。加えて、本投資法人は、投資区分、賃借人及びオペレーターの分散のみならず、各施設が所在する地域についても、分散を図る方針です。

(ハ) サステナビリティへの取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、「気候変動」や「自然資本・生態系の回復」を軸に、社会・人・地域のウェルビーイングを高め、ガバナンスを通じて持続可能な事業基盤を強化できるよう投資及び資産運用を行い、投資主価値を最大化することが重要であると考えています。本投資法人は、スポンサーである星野リゾートとともに、人間の創造力とモチベーションを高める旅の効用を探求し、生物と人が共存できる自然環境を保つよう努力をしています。

■低炭素・自然共生型ポートフォリオへの移行

本投資法人は、気候変動の影響を低減し、長期的に持続可能な投資・運用活動を継続するためには、環境・社会・経済の三側面を統合したトランジション戦略の実行が不可欠であると考えています。

2050年のネットゼロを見据え、2030年を目途に温室効果ガス(GHG)排出量を40%以上(2020年比)削減することを目標としています。

この目標は、単なる環境対策にとどまらず、低炭素経済への移行を前提とした投資判断・資本配分・ポートフォリオの再構成を通じて実現を目指すものです。また、建設・改修・調達を含むサプライチェーン全体の排出量(Scope 3)の段階的な把握・削減の準備を開始し、内部炭素価格(ICP)の導入を検討することで、長期的な資産価値及び座礁資産リスクの管理を強化しています。

更に、自然資本・生態系サービスへの取組みも順次進めており、地域ごとの自然環境の保護と共生を推進しながらTNFD(自然関連財務情報開示タスクフォース: Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)の開示体制構築を見据えています。

本投資法人は、地域固有の自然環境・文化・人的サービス品質を、宿泊体験価値及び長期的な資産競争力を支える重要な基盤であると認識しています。今後は、気候変動及び自然資本に関するリスクと機会を、中長期的な投資判断及びポートフォリオ運営に反映していく方針です。

■地域の共存共栄と持続可能な価値創造での貢献

旅は古来より、人々に癒しと気づきを与え、地域の交流と文化を育んできました。

本投資法人は、この「旅の力」を現代の課題解決に生かし、観光を通じて地域経済の活性化と自然環境の保全を両立し、社会的価値と経済的価値を同時に創出する共有価値の実現(Creating Shared Value: CSV)を推進しています。

社会・産業構造が変化するトランジション期においては、地域産業の振興と住民との共存共栄を重視し、地域経済の活性化・雇用創出・資産価値の最大化を図るとともに、観光事業を通じた社会・環境へのポジティブインパクトの実現、宿泊事業の収益性向上とサステナブルな成長を支援していきます。

■労働環境の尊重とウェルビーイング

本資産運用会社の取組みとして、人材育成への取組みやダイバーシティの促進プログラム、テナント満足度調査等を実施してきましたが、今後は、Inclusive Culture/Inclusive Leadership(包摂的な文化/リーダーシップ)を維持し、不動産の観点のもとより、労働生産性とウェルビーイングの向上にも配慮しながら、社会課題に対するレベルを着実に向上させていきたいと考えています。また、本資産運用会社において、本投資法人の業績向上に対する本資産運用会社の役職員の意識を更に高め、ひいては本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与することを企図し、投資口累積投資制度を導入しています。

■ガバナンスの強化

本資産運用会社の取組みとして、2025年5月から2026年4月までの1年間で、役職員向けのコンプライアンス研修を16回(6テーマ)実施していますが、今後も継続した研修の実施等により、ガバナンスの強化を図ります。

本投資法人及び本資産運用会社は、こうしたESG(Environment・Social・Governance)への取組みの指針となる「サステナビリティポリシー」を策定し、役職員によるESG委員会の開催等も経た上で、投資主、保有物件の顧客、オペレーター、テナント、従業員等あらゆるステークホルダーへの開示の一環として、各種取組みを「見える化」しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、今後もホテル特化型J-REITとして環境や地域社会に対する社会的責任を認識し、ESGを踏まえた投資及び資産運用を通じて、自然環境・地域社会・宿泊体験価値の持続的な向上を図り、日本の観光産業の中長期的な発展に貢献していきたいと考えています。

■サステナビリティに関する外部評価及び認証の取得状況

・GRESBリアルエステイト評価

2025年GRESBリアルエステイト評価において、GRESBレーティングで「3スター」を5年連続で取得しました。

また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と、保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を、6年連続で獲得しました。

更に、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を4年連続で取得しました。

・MSCI ESG格付

当期末現在、MSCI ESG格付において、「BBB」の評価を継続しています。

・環境認証

グリーンビルディング認証の1つである、CASBEE（建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）不動産評価認証において、「星のや軽井沢（ハルニレテラス）」、「リゾナーレ八ヶ岳」、「リゾナーレ熱海」、「OM07高知」、「ANAクラウンプラザホテル広島」及び「グランドプリンスホテル大阪ベイ」がSランク、「界 アルプス」、「ANAクラウンプラザホテル金沢」及び「the b 神戸」がAランクを取得しています。

また、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）によるZEB（Net Zero Energy Building）認証において、「OM07大阪」が、ZEB Ready以上を見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物に与えられる「ZEB Oriented」を取得しています。

・CDP（Carbon Disclosure Project）気候変動プログラム評価への参加

企業が気候変動に対するリスク管理や温室効果ガス削減にどの程度取り組み、財務的影響をどう管理しているかを評価する「気候変動プログラム」に参加し、2025年は「B-」評価を取得しました。引き続き自然環境情報と財務情報をより一層関連付け、企業の透明性と財務的健全性を維持していきます。

・えるぼし認定

女性の活躍推進に関する取組みの実施状況が優良である等の一定の基準を満たした企業について、厚生労働大臣の認定を受けることができる「えるぼし認定」において、本資産運用会社は最高位である3つ星の認定を取得しました。

本資産運用会社は、全従業員が長く安心して活躍し続けられる環境づくりに取り組んでおり、「時差出勤」「出産・育児サポート体制」「育児休業」等、ライフステージに応じて柔軟に働き方を選択できる制度や、自律的なキャリア形成を支える仕組みを整備しています。今後もこうした多様な制度と支援により、従業員一人ひとりの心身の健康や成長実感を高め、全従業員が主体的に働ける職場環境の整備をより一層推進していきます。

■賛同するイニシアティブ

・TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース：Task Force on Climate-related Financial Disclosures）

本資産運用会社は、金融安定理事会（FSB）によって設置されたTCFD提言への賛同を表明し、TCFDコンソーシアムに入会しています。気候変動に関する長期的な事業環境の変化が、本投資法人にどのような影響を及ぼしうるかを検討すべく、移行リスクと物理リスクのシナリオ分析を実施し、その内容を本投資法人のホームページに開示しています。今後は、その検証結果を踏まえ、2050年にネットゼロを目標として、中期的には2030年にGHG排出削減率40%以上（2020年比）計画推進のため、様々なアプローチを実行していく方針です。加えてこの財務的影響や環境パフォーマンスの開示については、TCFDに準拠した質問書に基づく世界最大の環境データベースを有するCDPを通じて、その評価プロセスを活用し気候変動への取組みの推進と情報開示の透明性を高めていきます。

・TNFDフォーラム

本資産運用会社は、TNFDフォーラムに参加しています。本フォーラムは自然関連のリスクと機会を財務的に評価し、開示するための枠組みを開発する国際的なコミュニティです。参加者は企業、政府、NGOなど多様なステークホルダーで構成され自然資本と生態系サービスへの依存や影響を可視化し、持続可能な経済活動を推進することを目指します。フォーラムを通じて議論や知見を共有し、自然と経済の相互作用に関するデータと透明性を向上させる取組みに貢献します。

・JCLP（日本気候リーダーズ・パートナーシップ：Japan Climate Leaders' Partnership）

本資産運用会社は、日本国内の企業が主導し気候変動対策を推進するための企業連合であるJCLPの賛助会員として入会しています。再生可能エネルギーの利用拡大や脱炭素社会の実現を目指し、政策提言や情報発信を行い、更に低炭素技術の普及やサプライチェーン全体でのCO₂削減など具体的なアクションに取り組むなど、気候変動対策のリーダーシップを発揮するJCLPに参加することでビジネスの力で気候変動に対応するスキルをつけていきます。

(二) 運用状況の見通し

2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、後記11ページ「2026年10月期及び2027年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

2026年10月期（第27期）

営業収益	9,422百万円
営業利益	4,845百万円
経常利益	3,926百万円
当期純利益	3,921百万円
1口当たり分配金	6,700円
1口当たり利益超過分配金	-円

2027年4月期（第28期）

営業収益	9,563百万円
営業利益	4,966百万円
経常利益	4,013百万円
当期純利益	4,008百万円
1口当たり分配金	6,850円
1口当たり利益超過分配金	-円

(注1) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 2026年10月期及び2027年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) テナントの異動（合併）について

本投資法人の保有資産のうち以下の4物件のテナントについて、2026年7月1日付で株式会社星野リゾート・マネジメントを吸収合併存続会社とし、株式会社ミナミホテルマネジメント、株式会社高知ホテルマネジメント、株式会社那覇松山ホテルマネジメント及び大阪ホテルマネジメント合同会社ほか9社を吸収合併消滅会社とする合併（以下「本テナント合併」といいます。）が実施され、これによりテナントの異動が生じる予定です。

なお、本テナント合併の主体である株式会社星野リゾート・マネジメント、株式会社ミナミホテルマネジメント、株式会社高知ホテルマネジメント、株式会社那覇松山ホテルマネジメント及び大阪ホテルマネジメント合同会社は、いずれも星野リゾートグループに属する法人であり、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当します。本テナント合併は、本投資法人の保有する物件のテナントである星野リゾートグループに属する法人間におけるグループ内合併であり、賃料その他の本投資法人とテナントとの間で締結されている賃貸借契約の内容に変動が生じる予定はありません。

物件名称	当期末時点のテナントの名称	本テナント合併後のテナントの名称
OM07大阪	株式会社ミナミホテルマネジメント	株式会社星野リゾート・マネジメント
OM07高知	株式会社高知ホテルマネジメント	
ソルヴィータホテル那覇	株式会社那覇松山ホテルマネジメント	
ホテル・アンドルームス大阪本町	大阪ホテルマネジメント合同会社	

(ロ) 賃貸借契約の変更について

本投資法人は、保有資産のうち、株式会社グリーンズが賃借人である「コンフォートホテル函館」、「コンフォートホテル苫小牧」及び「コンフォートホテル呉」（以下「グリーンズ3物件」といいます。）について、2026年6月30日付で、本書の日付現在有効な賃貸借契約（以下「本コンフォートホテル原契約」といいます。）を合意解約するとともに、2026年6月15日付で新たな賃貸借契約（以下「本コンフォートホテル再契約」といいます。）を締結し、2026年7月1日付でその効力が発生する予定です。本コンフォートホテル再契約の締結は、既存の賃貸借契約では固定賃料のみが設定されていた各物件の賃料について、固定賃料及び施設の前月における利益に連動した変動賃料からなる賃料形態とすること等を主な目的とするものです。本コンフォートホテル再契約の締結による営業収益への影響は、2026年10月期に+120百万円、2027年4月期に+76百万円を想定しています（注）。

(注) 上記営業収益への影響は、本投資法人が一定の前提条件のもと算出した本書の日付現在における予想値であり、当該数値どおりの営業収益への影響が発生することを保証又は約束するものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。前提条件の詳細は、後記「2026年10月期及び2027年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(参考情報)

(イ) 資産の譲渡について

本投資法人は、2026年11月4日に以下の不動産（譲渡予定価格4,650百万円）の譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	譲渡予定先	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	売買契約締結日	譲渡予定年月日 (注2)
ソルヴィータホテル 那覇	沖縄県那覇市	サムティ株式会社	4,650	2026年4月16日	2026年11月4日

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「ソルヴィータホテル那覇」に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。

2026年10月期及び2027年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																																	
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年10月期（第27期）：2026年5月1日～2026年10月31日（184日） 2027年4月期（第28期）：2026年11月1日～2027年4月30日（181日） 																																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 当期末現在で保有している71物件に、株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類、奥飛騨温泉旅館合同会社匿名組合出資持分及び合同会社温泉旅館3号匿名組合出資持分を保有し、2026年11月4日に「ソルヴィータホテル那覇」を譲渡することを前提としています。 運用状況の予想にあたっては、本書の日付以降、上記以外に2027年4月30日まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規資産の取得及び保有資産の売却等により変動が生ずる可能性があります。 																																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2026年10月期に9,415百万円、2027年4月期に8,792百万円を想定しています。なお、保有物件の賃貸借契約の条件については、2026年6月30日付で、本コンフォートホテル原契約が合意解約されること及び2026年7月1日付で本コンフォートホテル再契約の効力が発生することを前提としています。 「ソルヴィータホテル那覇」の譲渡により、2027年4月期に766百万円の譲渡益を見込んでいます。 賃貸事業収入については、上記を除き、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。 <p>2026年10月期（第27期） （単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>運営区分</th> <th>投資区分</th> <th>固定賃料 その他賃料 (注2)</th> <th>変動賃料 (注2)</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">星野 リゾート グループ運営</td> <td>星のや</td> <td>1,030</td> <td>375</td> <td>1,406</td> </tr> <tr> <td>リゾートナーレ</td> <td>374</td> <td>295</td> <td>669</td> </tr> <tr> <td>界</td> <td>598</td> <td>501</td> <td>1,100</td> </tr> <tr> <td>OMO</td> <td>468</td> <td>474</td> <td>943</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>125</td> <td>55</td> <td>181</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">星野 リゾート グループ以外 運営</td> <td rowspan="4">都市 観光</td> <td>ANAクラウンプラザ3物件（注1）</td> <td>696</td> <td>235</td> <td>931</td> </tr> <tr> <td>the b 5物件（注1）</td> <td>312</td> <td>588</td> <td>901</td> </tr> <tr> <td>グランドプリンスホテル大阪ベイ/ クインテッサホテル大阪心斎橋/ グランドハイアット福岡/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ソルヴィータホテル那覇/ ホテルピスタ松山</td> <td>492</td> <td>1,063</td> <td>1,555</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>800</td> <td>919</td> <td>1,720</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>4,898</td> <td>4,510</td> <td>9,409</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 本書の日付現在で本投資法人が保有する71物件のうち、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する3物件を「ANAクラウンプラザ3物件」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する5物件を「the b 5物件」といいます。以下同じです。</p> <p>(注2) 固定賃料その他賃料及び変動賃料は、原則として、本投資法人とテナントの間で締結済みの各物件の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、固定賃料について、各物件の賃貸借契約において、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料の合意をすることがあり、当該合意がなされている場合には、当該合意された固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。</p>	運営区分	投資区分	固定賃料 その他賃料 (注2)	変動賃料 (注2)	計	星野 リゾート グループ運営	星のや	1,030	375	1,406	リゾートナーレ	374	295	669	界	598	501	1,100	OMO	468	474	943	その他	125	55	181	星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件（注1）	696	235	931	the b 5物件（注1）	312	588	901	グランドプリンスホテル大阪ベイ/ クインテッサホテル大阪心斎橋/ グランドハイアット福岡/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ソルヴィータホテル那覇/ ホテルピスタ松山	492	1,063	1,555	その他	800	919	1,720	合計		4,898	4,510	9,409
運営区分	投資区分	固定賃料 その他賃料 (注2)	変動賃料 (注2)	計																																														
星野 リゾート グループ運営	星のや	1,030	375	1,406																																														
	リゾートナーレ	374	295	669																																														
	界	598	501	1,100																																														
	OMO	468	474	943																																														
	その他	125	55	181																																														
星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件（注1）	696	235	931																																													
		the b 5物件（注1）	312	588	901																																													
		グランドプリンスホテル大阪ベイ/ クインテッサホテル大阪心斎橋/ グランドハイアット福岡/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ソルヴィータホテル那覇/ ホテルピスタ松山	492	1,063	1,555																																													
		その他	800	919	1,720																																													
合計		4,898	4,510	9,409																																														

営業収益	2027年4月期（第28期）		（単位：百万円）			
	運営区分	投資区分	固定 賃料 その他 賃料 (注)	変動 賃料 (注)	計	
	星野 リゾート グループ運営	星のや	1,030	376	1,406	
		リゾナーレ	374	309	683	
		界	579	619	1,199	
		OMO	468	352	820	
		その他	125	52	178	
	星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件	696	232	928
			the b 5物件	325	628	953
			グランドプリンスホテル大阪ベイ/ クインテッサホテル大阪心斎橋/ グランドハイアット福岡/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ソルヴィータホテル那覇/ ホテルビスタ松山	426	708	1,135
			その他	736	743	1,479
			合計	4,762	4,023	8,785
	(注) 固定賃料その他賃料及び変動賃料は、原則として、本投資法人とテナントの間で締結済みの各物件の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、固定賃料について、各物件の賃貸借契約において、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料の合意をすることがあり、当該合意がなされている場合には、当該合意された固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2026年10月期に658百万円、2027年4月期に657百万円を想定しています。なお、一般に、取得する資産の固定資産税、都市計画税（該当する資産のみ。以下同じです。）及び償却資産税（該当する資産のみ。以下同じです。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人では当該精算金相当分は取得原価に算入するため、取得期の費用には計上されません。 建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、2026年10月期に1,492百万円、2027年4月期に1,501百万円を想定しています。 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2026年10月期に2,164百万円、2027年4月期に2,192百万円を想定しています。 					
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2026年10月期に947百万円、2027年4月期に979百万円を想定しています。 					
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、105,048百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 2026年10月期においては、2026年10月に返済期限が到来する借入金7,150百万円の借換えを前提としています。 2027年4月期においては、2027年4月に返済期限が到来する借入金7,898百万円の借換えを前提としています。 2026年10月期末のLTVは41.1%、2027年4月期末のLTVは41.0%と予想しています。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷総資産額（見込）×100 					
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数である585,834口を前提としています。 2027年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 					

1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・ 2026年10月期及び2027年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更する可能性があります。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人資産運用業協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券報告書（2026年1月23日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,376,422	12,492,670
信託現金及び信託預金	488,492	626,072
営業未収入金	506,952	723,238
預け金	120,000	120,000
前払費用	480,845	431,364
未収還付法人税等	1,704	2,576
未収消費税等	-	211,314
その他	2,840	69
流動資産合計	14,977,257	14,607,306
固定資産		
有形固定資産		
建物	118,399,003	121,683,544
減価償却累計額	△22,958,003	△24,464,740
建物（純額）	95,440,999	97,218,804
構築物	6,789,758	6,948,541
減価償却累計額	△1,111,759	△1,205,493
構築物（純額）	5,677,999	5,743,048
機械及び装置	86,658	86,658
減価償却累計額	△83,588	△83,867
機械及び装置（純額）	3,070	2,790
工具、器具及び備品	2,248,366	2,475,859
減価償却累計額	△1,102,959	△1,256,482
工具、器具及び備品（純額）	1,145,407	1,219,377
土地	78,371,546	83,384,787
信託建物	25,456,599	25,521,866
減価償却累計額	△1,620,167	△1,931,890
信託建物（純額）	23,836,431	23,589,976
信託構築物	799,877	800,811
減価償却累計額	△25,033	△32,534
信託構築物（純額）	774,844	768,276
信託工具、器具及び備品	7,370	16,087
減価償却累計額	△1,330	△2,125
信託工具、器具及び備品（純額）	6,040	13,962
信託土地	15,409,582	15,409,582
建設仮勘定	637,438	701,763
有形固定資産合計	221,303,359	228,052,371
無形固定資産		
借地権	8,387,425	8,387,425
信託借地権	3,433,418	3,433,418
ソフトウェア	81,742	72,632
無形固定資産合計	11,902,587	11,893,476
投資その他の資産		
投資有価証券	567,487	578,427
長期前払費用	1,122,080	1,078,135
繰延税金資産	212	91
差入敷金及び保証金	984,006	984,006
信託差入敷金及び保証金	34,054	34,054
その他	10	10
投資その他の資産合計	2,707,850	2,674,724
固定資産合計	235,913,798	242,620,573
繰延資産		
投資法人債発行費	23,957	32,264
繰延資産合計	23,957	32,264
資産合計	250,915,013	257,260,144

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	269,772	856,436
短期借入金	300,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,937,132	14,048,000
未払金	1,137,968	958,708
未払法人税等	648	648
未払消費税等	588,311	114,940
未払費用	33,172	38,166
前受金	986,279	882,038
流動負債合計	15,253,286	17,898,939
固定負債		
長期借入金	83,018,000	84,900,000
投資法人債	3,800,000	5,100,000
預り敷金及び保証金	2,776,859	2,856,859
信託預り敷金及び保証金	181,700	181,700
固定負債合計	89,776,559	93,038,559
負債合計	105,029,845	110,937,498
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	141,951,477	141,951,477
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	370,597	366,599
任意積立金合計	370,597	366,599
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,563,093	4,004,568
剰余金合計	3,933,690	4,371,168
投資主資本合計	145,885,167	146,322,645
純資産合計	※2 145,885,167	※2 146,322,645
負債純資産合計	250,915,013	257,260,144

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月1日 至 2026年4月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,536,325	※1 9,344,012
不動産等売却益	※2 158,559	-
匿名組合分配金	1,119	-
営業収益合計	8,696,004	9,344,012
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,497,877	※1 3,601,936
資産運用報酬	684,403	713,475
資産保管手数料	7,548	7,414
一般事務委託手数料	31,331	30,984
役員報酬	3,000	3,000
会計監査人報酬	10,350	10,600
その他営業費用	136,414	121,025
営業費用合計	4,370,925	4,488,436
営業利益	4,325,079	4,855,576
営業外収益		
受取利息	11,803	17,494
受取保険金	1,796	1,723
雑収入	5,038	9,186
営業外収益合計	18,638	28,404
営業外費用		
支払利息	535,797	610,812
投資法人債利息	27,635	33,019
投資法人債発行費償却	1,559	1,799
融資関連費用	220,886	239,763
その他	1,190	122
営業外費用合計	787,068	885,518
経常利益	3,556,648	3,998,462
税引前当期純利益	3,556,648	3,998,462
法人税、住民税及び事業税	751	750
法人税等調整額	19	120
法人税等合計	770	871
当期純利益	3,555,878	3,997,590
前期繰越利益	7,215	6,978
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,563,093	4,004,568

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	141,951,477	280,970	280,970	2,800,466	3,081,436	145,032,913	145,032,913
当期変動額							
圧縮積立金の積立	-	95,068	95,068	△95,068	-	-	-
圧縮積立金の取崩	-	△5,441	△5,441	5,441	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△2,703,623	△2,703,623	△2,703,623	△2,703,623
当期純利益	-	-	-	3,555,878	3,555,878	3,555,878	3,555,878
当期変動額合計	-	89,626	89,626	762,627	852,254	852,254	852,254
当期末残高	※1 141,951,477	370,597	370,597	3,563,093	3,933,690	145,885,167	145,885,167

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	141,951,477	370,597	370,597	3,563,093	3,933,690	145,885,167	145,885,167
当期変動額							
圧縮積立金の積立	-	805	805	△805	-	-	-
圧縮積立金の取崩	-	△4,803	△4,803	4,803	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△3,560,113	△3,560,113	△3,560,113	△3,560,113
当期純利益	-	-	-	3,997,590	3,997,590	3,997,590	3,997,590
当期変動額合計	-	△3,997	△3,997	441,475	437,477	437,477	437,477
当期末残高	※1 141,951,477	366,599	366,599	4,004,568	4,371,168	146,322,645	146,322,645

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月1日 至 2026年4月30日
I 当期末処分利益	3,563,093,790	4,004,568,934
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	4,803,335	4,803,339
III 分配金の額	3,560,113,218	4,002,417,888
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,077)	(6,832)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	805,835	-
V 次期繰越利益	6,978,072	6,954,385
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、法人税法第47条による圧縮積立金繰入額を控除し、その残金の概ね全額である3,560,113,218円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、加算後の概ね全額である4,002,417,888円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2025年5月1日 至 2025年10月31日	自	2025年11月1日 至 2026年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,556,648		3,998,462
減価償却費		2,044,267		2,098,893
固定資産除却損		77,269		11,838
投資法人債発行費償却		1,559		1,799
受取利息		△11,803		△17,494
支払利息		563,433		643,832
融資関連費用		220,886		239,763
営業未収入金の増減額(△は増加)		△124,319		△216,286
前払費用の増減額(△は増加)		△58,135		49,480
未収消費税等の増減額(△は増加)		-		△211,314
未払消費税等の増減額(△は減少)		436,509		△473,371
営業未払金の増減額(△は減少)		24,869		57,376
未払金の増減額(△は減少)		258,789		△180,327
前受金の増減額(△は減少)		△43,282		△104,241
長期前払費用の増減額(△は増加)		105,669		43,945
有形固定資産の売却による減少額		5,374,641		-
その他		△210,416		△240,641
小計		12,216,585		5,701,716
利息の受取額		11,803		17,494
利息の支払額		△562,754		△638,764
法人税等の支払額		△1,654		△1,623
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,663,980		5,078,823
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△5,857,039		△8,295,934
信託有形固定資産の取得による支出		△71,947		△23,818
無形固定資産の取得による支出		△200		△1,136
投資有価証券の取得による支出		△14,954		△14,309
投資有価証券の償還による収入		10,006		5,376
預り敷金及び保証金の返還による支出		△2,067,153		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		142,949		80,000
その他		△10		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,858,349		△8,249,821
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		2,000,000
短期借入金の返済による支出		△480,000		△1,300,000
長期借入れによる収入		5,880,000		9,780,000
長期借入金の返済による支出		△5,411,572		△5,787,132
投資法人債の発行による収入		-		1,300,000
投資法人債発行費の支出		-		△10,106
分配金の支払額		△2,702,597		△3,557,935
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,714,169		2,424,826
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,091,461		△746,172
現金及び現金同等物の期首残高		12,893,454		13,984,915
現金及び現金同等物の期末残高		※1 13,984,915		※1 13,238,742

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～60年 構築物 3～60年 機械及び装置 10～17年 工具、器具及び備品 2～20年</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 3～5年</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金、並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定、並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金</p> <p>(2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、信託差入敷金及び保証金</p> <p>(3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	3,000,000	3,000,000

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2025年5月1日 2025年10月31日	自 至	2025年11月1日 2026年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸事業収入		8,536,325		9,344,012
不動産賃貸事業収益合計		8,536,325		9,344,012
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
保険料		38,893		50,286
修繕費		141,450		222,128
支払地代		141,139		141,140
減価償却費		2,043,942		2,098,504
固定資産除却損		77,269		11,838
公租公課		628,534		640,580
運営管理委託費		134,610		136,675
その他費用		292,036		300,782
不動産賃貸事業費用合計		3,497,877		3,601,936
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,038,448		5,742,076

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

	(単位:千円)
OMO7旭川	
不動産等売却収入	4,785,000
不動産等売却原価	4,759,800
その他売却費用	20,865
不動産等売却益	4,333

	(単位:千円)
界 阿蘇	
不動産等売却収入	774,000
不動産等売却原価	614,840
その他売却費用	4,933
不動産等売却益	154,226

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2025年5月1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月1日 至 2026年4月30日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	585,834口	585,834口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2025年5月1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月1日 至 2026年4月30日
現金及び預金	13,376,422	12,492,670
信託現金及び信託預金	488,492	626,072
預け金	120,000	120,000
現金及び現金同等物	13,984,915	13,238,742

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
1年以内	8,387,451	7,940,209
1年超	50,672,996	47,634,994
合計	59,060,447	55,575,204

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク、並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の有利子負債の返済・償還等です。これらの資金調達に係る返済・償還時の流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達、主要取引金融機関との間でのコミットメントライン契約の締結、資金繰表の作成等により、当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。更に、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「預け金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。更に、「差入敷金及び保証金」、「信託差入敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1) (注2)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(11,937,132)	(11,872,319)	(64,812)
(2) 長期借入金	(83,018,000)	(82,383,664)	(634,335)
(3) 投資法人債	(3,800,000)	(3,567,870)	(232,130)
(4) デリバティブ取引	-	-	-

2026年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「預け金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。更に、「差入敷金及び保証金」、「信託差入敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1) (注2)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(14,048,000)	(13,952,914)	(95,085)
(2) 長期借入金	(84,900,000)	(83,043,594)	(1,856,405)
(3) 投資法人債	(5,100,000)	(4,689,020)	(410,980)
(4) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(3) 投資法人債

これらの時価は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
非上場株式	505,365	505,365

(注4) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、匿名組合出資持分の貸借対照表計上額は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
匿名組合出資持分	62,122	73,062

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日 (2025年10月31日) 後の返済予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	11,937,132	14,598,000	13,600,000	12,270,000	14,100,000	28,450,000
投資法人債	-	-	-	-	-	3,800,000

借入金及び投資法人債の決算日 (2026年4月30日) 後の返済予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	14,048,000	15,150,000	15,100,000	14,170,000	13,780,000	26,700,000
投資法人債	-	-	-	-	-	5,100,000

[有価証券に関する注記]

前期 (2025年10月31日)

有価証券

その他有価証券

株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,530千円)、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,165千円) 及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,670千円) については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日) 第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

また、匿名組合出資持分 (貸借対照表計上額62,122千円) は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期 (2026年4月30日)

有価証券

その他有価証券

株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,530千円)、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,165千円) 及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,670千円) については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日) 第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

また、匿名組合出資持分 (貸借対照表計上額73,062千円) は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2025年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (2026年4月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2025年10月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,543,000	54,943,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(注2) (1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期 (2026年4月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	64,023,000	53,235,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(注2) (1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
該当事項はありません。

当期(自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	7	7
減価償却超過額	205	84
繰延税金資産合計	212	91
繰延税金資産の純額	212	91

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.49	△31.49
圧縮積立金繰入額	△0.01	-
圧縮積立金取崩額	0.04	0.04
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、長野県その他の地域において、ホテル・旅館用の賃貸等不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月1日 至 2026年4月30日
貸借対照表計上額（注2）		
期首残高	232,701,450	231,330,915
期中増減額	(注3) △1,370,534	(注4) 6,602,846
期末残高	231,330,915	237,933,761
期末時価（注5）	267,733,000	276,664,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ② 投資資産 (ロ) 投資不動産物件」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「ホテルWBFグランデ旭川」（3,057,257千円）及び「コンフォートイン新潟亀田」（434,925千円）の取得によるものであり、主な減少額は「OM07旭川」（4,759,800千円）及び「界 阿蘇」（614,840千円）の売却並びに減価償却（合計1,879,610千円）によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「アクアイグニス/湯の山 素粋居」（6,050,933千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却（合計1,922,815千円）によるものです。

(注5) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。なお、当期の期末時価のうち、2026年11月4日に譲渡予定の「ソルヴィータホテル那覇」については譲渡予定価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	5,559,000	158,559
その他	-	8,537,445
合計	5,559,000	8,696,004

(注1) 企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」及び企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。

(注2) 不動産等の売却については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
その他	-	9,344,012
合計	-	9,344,012

(注) 企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」及び企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

不動産等の売却について、2026年4月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2026年4月16日に売買契約を締結した不動産等に係る4,650,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち4,650,000千円について、2026年11月4日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、2027年4月期に収益を認識することを見込んでいます。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,795,775	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	1,139,049	不動産賃貸事業
株式会社ミナミホテルマネジメント	924,708	不動産賃貸事業

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホライズン・ホテルズ	2,005,059	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	944,163	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月1日 至 2026年4月30日
1口当たり純資産額	249,021円	249,768円
1口当たり当期純利益	6,069円	6,823円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日	当期 自 2025年11月1日 至 2026年4月30日
当期純利益（千円）	3,555,878	3,997,590
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,555,878	3,997,590
期中平均投資口数（口）	585,834	585,834

[重要な後発事象に関する注記]

1. テナントの異動（合併）について

本投資法人の保有資産のうち以下の4物件のテナントについて、2026年7月1日付で株式会社星野リゾート・マネジメントを吸収合併存続会社とし、株式会社ミナミホテルマネジメント、株式会社高知ホテルマネジメント、株式会社那覇松山ホテルマネジメント及び大阪ホテルマネジメント合同会社ほか9社を吸収合併消滅会社とする合併（以下「本テナント合併」といいます。）が実施され、これによりテナントの異動が生じる予定です。

なお、本テナント合併の主体である株式会社星野リゾート・マネジメント、株式会社ミナミホテルマネジメント、株式会社高知ホテルマネジメント、株式会社那覇松山ホテルマネジメント及び大阪ホテルマネジメント合同会社は、いずれも星野リゾートグループに属する法人であり、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当します。本テナント合併は、本投資法人の保有する物件のテナントである星野リゾートグループに属する法人間におけるグループ内合併であり、賃料その他の本投資法人とテナントとの間で締結されている賃貸借契約の内容に変動が生じる予定はありません。

物件名称	当期末時点のテナントの名称	本テナント合併後のテナントの名称
OM07大阪	株式会社ミナミホテルマネジメント	株式会社星野リゾート・マネジメント
OM07高知	株式会社高知ホテルマネジメント	
ソルヴィータホテル那覇	株式会社那覇松山ホテルマネジメント	
ホテル・アンドルームス大阪本町	大阪ホテルマネジメント合同会社	

2. 賃貸借契約の変更について

本投資法人は、保有資産のうち、株式会社グリーンズが賃借人である「コンフォートホテル函館」、「コンフォートホテル苫小牧」及び「コンフォートホテル呉」（以下「グリーンズ3物件」といいます。）について、2026年6月30日付で、本書の日付現在有効な賃貸借契約（以下「本コンフォートホテル原契約」といいます。）を合意解約するとともに、2026年6月15日付で新たな賃貸借契約（以下「本コンフォートホテル再契約」といいます。）を締結し、2026年7月1日付でその効力が発生する予定です。本コンフォートホテル再契約の締結は、既存の賃貸借契約では固定賃料のみが設定されていた各物件の賃料について、固定賃料及び施設の前月における利益に連動した変動賃料からなる賃料形態とすること等を主な目的とするものです。本コンフォートホテル再契約の締結による営業収益への影響は、2026年10月期に+120百万円、2027年4月期に+76百万円を想定しています（注）。

（注）上記営業収益への影響は、本投資法人が一定の前提条件のもと算出した本書の日付現在における予想値であり、当該数値どおりの営業収益への影響が発生することを保証又は約束するものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。前提条件の詳細は、前記「2026年10月期及び2027年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

[追加情報]

1. 資産の譲渡について

本投資法人は、2026年11月4日に以下の不動産（譲渡予定価格4,650百万円）の譲渡を予定しています。

物件名称	所在地	譲渡予定先	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	売買契約締結日	譲渡予定年月日 (注2)
ソルヴィータホテル那覇	沖縄県那覇市	サムティ株式会社	4,650	2026年4月16日	2026年11月4日

（注1）「譲渡予定価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「ソルヴィータホテル那覇」に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。

[開示の省略]

退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておらず、当期における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減はありません。なお、当期末から最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年5月31日	第三者割当増資	1,964,199	104,702,180	3,103	224,965	(注1)
2021年11月24日	公募増資	12,534,995	117,237,175	19,390	244,355	(注2)
2022年6月27日	公募増資	6,292,013	123,529,189	10,670	255,025	(注3)
2022年7月26日	第三者割当増資	314,305	123,843,495	533	255,558	(注4)
2024年6月5日	公募増資	17,245,697	141,089,192	35,580	291,138	(注5)
2024年7月2日	第三者割当増資	862,284	141,951,477	1,779	292,917	(注6)
2024年11月1日	投資口の分割	—	141,951,477	292,917	585,834	(注7)

(注1) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額633,000円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注2) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格669,825円（発行価額646,467円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格610,350円（発行価額589,692円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額589,692円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格501,150円（発行価額484,702円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額484,702円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。また、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投信法第81条の3第2項により準用される会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第184条第2項の規定に基づき、2024年11月1日を効力発生日として、発行可能投資口総口数を4,000,000口とする本投資法人の規約の変更がなされています。

3. 参考情報

物件詳細情報及びホテル運営実績につきましては、以下の参考情報に加え、本投資法人のホームページ (<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>) をご参照ください。

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期末現在	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	旅館	長野県	星のや軽井沢	6,773	2.6
	旅館	京都府	星のや京都	3,177	1.2
	ホテル	山梨県	星のや富士	3,642	1.4
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,744	1.8
	ホテル	沖縄県	星のや沖縄	11,933	4.6
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,709	2.2
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,383	1.7
	旅館	長野県	界 松本	667	0.3
	旅館	島根県	界 玉造	1,222	0.5
	旅館	静岡県	界 伊東	1,246	0.5
	旅館	神奈川県	界 箱根	2,450	1.0
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	2,845	1.1
	旅館	石川県	界 加賀	2,844	1.1
	旅館	長野県	界 アルプス	2,820	1.1
	旅館	静岡県	界 遠州	2,178	0.8
	旅館	山口県	界 長門	2,572	1.0
	旅館	鹿児島県	界 霧島	3,749	1.5
	旅館	大分県	界 別府	6,968	2.7
	旅館	北海道	界 ポロト	3,075	1.2
	ホテル	高知県	OM07高知	4,324	1.7
	ホテル	沖縄県	西表島ホテル	3,580	1.4
	ホテル	長野県	BEB5軽井沢	1,975	0.8
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,479	6.8
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	7,125	2.8
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,950	1.5
	ホテル	大阪府	グランドプリンスホテル大阪ベイ	17,159	6.7
	ホテル	東京都	the b 赤坂	4,825	1.9
	ホテル	東京都	the b 三軒茶屋	4,456	1.7
	ホテル	愛知県	the b 名古屋	4,501	1.7
	ホテル	兵庫県	the b 神戸	6,973	2.7
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,256	1.3
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,210	1.6
	ホテル	沖縄県	ソルヴィータホテル那覇	3,873	1.5
	ホテル	長野県	コンフォートイン 塩尻北インター	658	0.3
ホテル	栃木県	コンフォートイン 佐野藤岡インター	681	0.3	
ホテル	長野県	コンフォートイン 諏訪インター	609	0.2	
ホテル	愛知県	コンフォートイン 豊川インター	571	0.2	

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期末現在	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	ホテル	佐賀県	コンフォートイン 鳥栖	499	0.2
	ホテル	千葉県	コンフォートイン 千葉浜野R16	737	0.3
	ホテル	熊本県	コンフォートイン 熊本御幸笹田	615	0.2
	ホテル	栃木県	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	674	0.3
	ホテル	福井県	コンフォートイン 福井	618	0.2
	ホテル	福島県	コンフォートイン 福島西インター	632	0.2
	ホテル	新潟県	コンフォートイン 新潟中央インター	603	0.2
	ホテル	長崎県	コンフォートイン 長崎空港	575	0.2
	ホテル	茨城県	コンフォートイン ひたちなか	673	0.3
	ホテル	茨城県	コンフォートイン 土浦阿見	689	0.3
	ホテル	山梨県	コンフォートイン 甲府石和	607	0.2
	ホテル	香川県	コンフォートイン 善通寺インター	544	0.2
	ホテル	福岡県	コンフォートイン 宗像	505	0.2
	ホテル	岩手県	コンフォートイン 一関インター	694	0.3
	ホテル	長野県	コンフォートイン 軽井沢	739	0.3
	ホテル	兵庫県	コンフォートイン 姫路夢前橋	614	0.2
	ホテル	岡山県	コンフォートイン 倉敷水島	702	0.3
	ホテル	鹿児島県	コンフォートイン 鹿児島谷山	1,817	0.7
	ホテル	新潟県	コンフォートイン 新潟亀田	422	0.2
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	584	0.2
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	683	0.3
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	964	0.4
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,114	0.4
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	488	0.2
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	849	0.3
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	869	0.3
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,061	0.4
	ホテル	香川県	コンフォートホテル高松	1,970	0.8
ホテル	北海道	ホテルWBFグランデ旭川	3,041	1.2	
ホテル	三重県	アクアイグニス/湯の山 素粋居	6,034	2.3	
不動産 小計				193,853	75.4
信託不動産	ホテル	福岡県	グランドハイアット福岡	8,073	3.1
	ホテル	東京都	the b 浅草	5,439	2.1
	ホテル	愛媛県	ホテルビスタ松山	1,838	0.7
	ホテル	大阪府	OMO7大阪	28,728	11.2
信託不動産 小計				44,080	17.1
投資有価証券				578	0.2
預金・その他の資産				18,747	7.3
資産総額 計 (注3)				257,260	100.0
負債総額 (注3)				110,937	43.1
純資産総額 (注3)				146,322	56.9

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、不動産及び信託不動産の帳簿価額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、工具、器具及び備品、ソフトウェア並びに建設仮勘定は含まれていません。

(注2) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 資産総額、負債総額及び純資産総額の金額は、帳簿価額を記載しています。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末現在保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

a. 株式・投資証券

銘柄	株式数 (株)	取得価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		評価損益 (千円)	備考	対総資産 比率 (%) (注2)
		単価	金額	単価	金額			
株式会社読谷ホテルマネジメント 第1回B種優先株式	332	507	168,530	507	168,530	-	-	0.1
株式会社読谷ホテルマネジメント 第2回B種優先株式	333	505	168,165	505	168,165	-	-	0.1
株式会社読谷ホテルマネジメント 第3回B種優先株式	334	505	168,670	505	168,670	-	-	0.1

(注1) 「評価額」は、非上場株式であることから、取得原価を記載しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、2026年4月30日进行评估基準日とする株式会社ブルータス・コンサルティング作成の「株式会社読谷ホテルマネジメント第1回乃至第3回B種優先株式評価報告書」を取得しています。当該報告書に記載の上記株式の評価額の単価は第1回B種優先株式が1株当たり660千円、第2回B種優先株式が1株当たり630千円、第3回B種優先株式が1株当たり607千円であり、当該単価に基づく評価額の総額は第1回B種優先株式が219,303千円、第2回B種優先株式が209,843千円、第3回B種優先株式が202,914千円です。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 株式会社読谷ホテルマネジメントは、本書の日付現在、リゾート開発及び運営事業を事業内容としています。

(注4) 本投資法人が保有する第1回B種優先株式、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式については、「星のや沖繩」の取得日である2022年7月1日までに発生した配当額分のみが優先配当の対象となり、その他の利益配当や残余財産分配については、普通株式と同様の権利内容となっています。

b. 株式以外の有価証券

種類	銘柄	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		評価損益 (千円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
			単価	金額	単価	金額		
匿名組合出資持分	奥飛騨温泉旅館合同会社 匿名組合出資持分 (注4)	-	-	32,707	-	32,707	-	0.0
匿名組合出資持分	合同会社温泉旅館3号 匿名組合出資持分 (注5)	-	-	40,354	-	40,354	-	0.0

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 「評価損益」は、当期末現在の、帳簿価額と評価額の差額を記載しており、同額である場合は「-」と記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 上記匿名組合出資持分の取得に伴う実質的な投資対象資産は、岐阜県高山市の土地（奥飛騨温泉旅館合同会社が保有する温泉旅館「界 奥飛騨」の事業用地）です。なお、本投資法人がかかる不動産を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(注5) 上記匿名組合出資持分の取得に伴う実質的な投資対象資産は、山形県山形市の土地（合同会社温泉旅館3号が開発中の温泉旅館「界 蔵王」（本書の日付現在、2026年10月開業予定）の事業用地）です。なお、当該開発は、本書の日付現在合同会社温泉旅館3号が実施しているものであり、今後予告なく変更、延期又は中止される可能性があります。本投資法人がかかる不動産を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(ロ) 投資不動産物件

本投資法人が当期末現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

a. 取得価格、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び投資比率等

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	6,773	13,600	3.2
		H-2	星のや京都	2,878	3,177	4,830	1.2
		H-3	星のや富士	4,160	3,642	4,640	1.8
		H-4	星のや竹富島	4,955	4,744	4,420	2.1
		H-5	星のや沖縄	12,210	11,933	13,500	5.2
			小計	31,803	30,272	40,990	13.6
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	5,709	8,660	1.9
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,383	5,640	1.6
			小計	8,250	10,092	14,300	3.5
	界	K-1	界 松本	615	667	1,130	0.3
		K-2	界 玉造	680	1,222	1,430	0.3
		K-3	界 伊東	670	1,246	1,670	0.3
		K-4	界 箱根	950	2,450	2,990	0.4
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2,845	3,440	1.3
		K-8	界 加賀	3,160	2,844	3,200	1.4
		K-9	界 アルプス	3,060	2,820	3,310	1.3
		K-10	界 遠州	1,050	2,178	1,450	0.4
		K-11	界 長門	2,750	2,572	2,980	1.2
		K-12	界 霧島	3,913	3,749	4,550	1.7
		K-13	界 別府	7,335	6,968	8,120	3.1
		K-14	界 ポロト	3,060	3,075	3,240	1.3
			小計	30,323	32,642	37,510	13.0
		OMO	O-44	OMO7高知	2,200	4,324	4,740
	O-51		OMO7大阪	29,000	28,728	33,800	12.4
			小計	31,200	33,052	38,540	13.3
	その他	O-43	西表島ホテル	3,650	3,580	3,320	1.6
		O-45	BEB5軽井沢	2,170	1,975	2,460	0.9
			小計	5,820	5,556	5,780	2.5

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,479	19,400	7.6
		0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	7,125	5,960	2.8
		0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,950	4,040	1.7
		0-36	グランドプリンス ホテル大阪ベイ	16,000	17,159	14,100	6.8
		0-37	the b 赤坂	4,860	4,825	5,690	2.1
		0-38	the b 三軒茶屋	4,420	4,456	5,270	1.9
		0-39	the b 名古屋	4,500	4,501	4,310	1.9
		0-40	the b 神戸	7,020	6,973	6,030	3.0
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	3,339	3,256	3,570	1.4
		0-42	ホテル・アンド ルームス大阪本町	4,238	4,210	3,600	1.8
		0-46	ソルヴィータホテル 那覇	3,860	3,873	3,660	1.7
		0-47	グランドハイアット 福岡	7,700	8,073	9,190	3.3
		0-49	the b 浅草	5,630	5,439	9,200	2.4
		0-50	ホテルビスタ松山	1,904	1,838	2,170	0.8
		小計			91,872	93,165	96,190

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	コンフォートイン 塩尻北インター	672	658	904	0.3
		0-2	コンフォートイン 佐野藤岡インター	742	681	1,110	0.3
		0-3	コンフォートイン 諏訪インター	658	609	888	0.3
		0-4	コンフォートイン 豊川インター	602	571	646	0.3
		0-5	コンフォートイン 鳥栖	504	499	685	0.2
		0-6	コンフォートイン 千葉浜野R16	798	737	1,200	0.3
		0-7	コンフォートイン 熊本御幸笛田	616	615	882	0.3
		0-8	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	714	674	961	0.3
		0-9	コンフォートイン 福井	644	618	939	0.3
		0-10	コンフォートイン 福島西インター	672	632	738	0.3
		0-11	コンフォートイン 新潟中央インター	630	603	780	0.3
		0-12	コンフォートイン 長崎空港	630	575	845	0.3
		0-13	コンフォートイン ひたちなか	742	673	1,060	0.3
		0-14	コンフォートイン 土浦阿見	770	689	908	0.3
		0-15	コンフォートイン 甲府石和	658	607	876	0.3
		0-16	コンフォートイン 善通寺インター	588	544	834	0.3
		0-17	コンフォートイン 宗像	504	505	635	0.2
		0-18	コンフォートイン 一関インター	700	694	850	0.3
		0-19	コンフォートイン 軽井沢	812	739	1,360	0.3
		0-20	コンフォートイン 姫路夢前橋	616	614	726	0.3
		0-21	コンフォートイン 倉敷水島	728	702	948	0.3
		0-30	コンフォートイン 鹿児島谷山	1,995	1,817	2,530	0.9
		0-53	コンフォートイン 新潟亀田	422	422	474	0.2
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	584	683	0.3
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	683	895	0.3
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	964	1,190	0.5
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,114	1,490	0.5
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	488	447	0.2
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	849	1,020	0.4
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	869	1,020	0.4
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,061	1,180	0.5
		0-48	コンフォートホテル 高松	2,050	1,970	2,350	0.9
		0-52	ホテルWBFグランデ 旭川 (注5)	3,000	3,041	3,910	1.3
0-54	アクアイグニス/ 湯の山 素粋居	5,953	6,034	6,400	2.5		
		小計	34,638	33,151	42,364	14.8	
		合計	233,907	237,933	275,674	100.0	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」（OMOを含みます。）の4つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。
- (注2) 貸借対照表計上額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、工具、器具及び備品、ソフトウェア並びに建設仮勘定は含まれていません。
- (注3) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」には、2026年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「ホテルWBFグランデ旭川」については、株式会社星野リゾート・マネジメントが、星野リゾートグループに属さない株式会社イシン・ホテルズ・グループに対し、2026年2月1日付で株式会社旭川宮下通ホテルマネジメントの株式を全て譲渡し、これにより賃借人である株式会社旭川宮下通ホテルマネジメントは星野リゾートグループに属しないこととなったため、分類を「星野リゾートグループ以外運営」に変更しています。以下同じです。
- (注6) 本投資法人が当期末現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。

b. 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転賃テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	79,784.52	11,723.61	2002年2月 (トンボの湯・ 村民食堂) / 2005年4月 (星 のや) / 2009年6月 (ハ ルニレテラス) /2016年7月 (森のスケート リンク)	630	11,723.61	11,723.61	1 (15)	77
		H-2	星のや 京都	京都府 京都市 (近畿地方)	10,456.38	3,075.70	不明 (本館・新 築) (注5) / 2009年10月 (本館・改修) / 2017年6月 (別館)	203	3,075.70	3,075.70	1 (0)	25
		H-3	星のや 富士	山梨県 南都留郡 富士河口湖町 (中部地方)	74,772.03	2,112.11	2015年8月	184	2,103.55	2,103.55	1 (0)	40
		H-4	星のや 竹富島 (注6)	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	115,982.04	4,518.79	2012年3月 (本館) / 2009年3月 (別邸)	219	4,518.79	4,518.79	1 (0)	48
		H-5	星のや沖縄	沖縄県 中頭郡 読谷村 (九州・ 沖縄地方)	122,067.15 (注7)	10,657.62 (注7)	2019年11月	822	10,657.62 (注8)	10,657.62 (注8)	1 (0)	100
	小計				403,062.12	32,087.83	—	2,060	32,079.27	32,079.27	5 (15)	290
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	山梨県 北杜市 (中部地方)	76,836.81	33,853.45	1992年6月 (ホテル・プー ル) / 2004年4月 (チャペル・機 械室)	525	33,853.45	33,853.45	1 (17)	172
		R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県 熱海市 (中部地方)	65,161.44	23,385.18	1992年10月	223	23,385.18	23,385.18	1 (0)	81
		小計				141,998.25	57,238.63	—	748	57,238.63	57,238.63	2 (17)
	界	K-1	界 松本	長野県 松本市 (中部地方)	4,040.12	4,210.12	1999年11月	75	4,210.12	4,210.12	1 (0)	26
		K-2	界 玉造	島根県 松江市 (中国・ 四国地方)	11,321.56	3,909.02	不明 (旧館) (注5) / 1997年7月 (新館)	41	3,909.02	3,909.02	1 (0)	24
		K-3	界 伊東	静岡県 伊東市 (中部地方)	4,899.97	6,918.92	不明 (注5) / 1995年11月 (増築)	94	6,918.92	6,918.92	1 (0)	30
		K-4	界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,703.64	1987年7月	95	4,703.64	4,703.64	1 (0)	34
		K-7	界 鬼怒川	栃木県 日光市 (関東地方)	35,187.55	4,117.87	2015年8月	129	4,117.87	4,117.87	1 (0)	48
		K-8	界 加賀	石川県 加賀市 (北陸地方)	1,796.81	5,159.46	2015年9月 (新館) /1967 年3月・ 一部不明 (旧 館)	130	5,159.46	5,159.46	1 (0)	48
K-9		界 アルプ ス	長野県 大町市 (中部地方)	7,796.90	4,241.12	2017年8月	123	4,241.12	4,241.12	1 (0)	48	
K-10		界 遠州	静岡県 浜松市 (中部地方)	22,595.41	7,829.48	1997年4月	47	7,829.48	7,829.48	1 (0)	36	

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)		
星野 リゾート グループ 運営	界	K-11	界 長門	山口県 長門市 (中国・ 四国地方)	7,077.24	4,767.66	2019年11月	96	4,767.66	4,767.66	1(0)	40	
		K-12	界 霧島	鹿児島県 霧島市 (九州・ 沖縄地方)	105,194.73	5,360.73	2020年10月	97	5,360.73	5,360.73	1(0)	49	
		K-13	界 別府	大分県 別府市 (九州・ 沖縄地方)	2,807.60	7,822.41	2021年2月	176	7,822.41	7,822.41	1(0)	68	
		K-14	界 ポロト	北海道 白老郡 白老町 (北海道・ 東北地方)	10,396.00	4,920.19	2021年10月	72	4,920.19	4,920.19	1(0)	42	
		小計				222,836.93	63,960.62	—	1,179	63,960.62	63,960.62	12(0)	493
	OMO	0-44	OM07高知	高知県 高知市 (中国・ 四国地方)	3,127.39	16,125.61	1997年3月	337	16,125.61	16,125.61	1(0)	133	
		0-51	OM07大阪	大阪府 大阪市 (近畿地方)	13,907.34	36,168.15	2021年11月	1,849	36,168.15	36,168.15	1(0)	436	
		小計				17,034.73	52,293.76	—	2,186	52,293.76	52,293.76	2(0)	569
	その他	0-43	西表島 ホテル	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	68,928.47	11,460.41	2004年6月 (ホテル棟) / 2004年8月 (レストラン 棟) / 2004年11月 (社員寮) / 不明(注5) (ごみ焼却 炉)	176	11,460.41	11,460.41	1(0)	139	
		0-45	BEB5 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	5,307.36	2,807.36	2018年11月	75	2,807.36	2,807.36	1(0)	73	
		小計				74,235.83	14,267.77	—	251	14,267.77	14,267.77	2(0)	212
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANA クラウン プラザ ホテル広島	広島県 広島市 (中国・ 四国地方)	5,126.00 (注9)	42,683.75 (注10)	1983年8月	606	32,332.00	32,332.00	1(4)	402
			0-33	ANA クラウン プラザ ホテル金沢	石川県 金沢市 (北陸地方)	8,312.42 (注11)	61,448.41 (注12)	1990年3月	546	23,835.00	23,835.00	1(2)	249
			0-34	ANA クラウン プラザ ホテル富山	富山県 富山市 (北陸地方)	3,723.50	25,951.48 (注13)	1999年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(5)	252
0-36			グランドプ リンズホテル大阪ベイ	大阪府 大阪市 (近畿地方)	30,483.14	80,197.60	1994年4月 (ホテル棟) / 2012年7月 (チャペル棟 (ル サロン プラン))	846	80,197.60	80,197.60	1(3)	480	
0-37			the b 赤坂	東京都 港区 (関東地方)	1,311.55	4,027.00	1973年3月	135	4,027.00	4,027.00	1(1)	160	
0-38			the b 三軒茶屋	東京都 世田谷区 (関東地方)	545.58	2,672.20	1984年2月	117	2,672.20	2,672.20	1(2)	118	
0-39			the b 名古屋	愛知県 名古屋市 (中部地方)	2,079.87 (注14)	8,058.64	1981年4月 (注15)	99	8,058.64	8,058.64	1(5)	219	
0-40			the b 神戸	兵庫県 神戸市 (近畿地方)	1,616.89	9,647.11	1981年10月	180	9,647.11	9,647.11	1(10)	168	
0-41			クインテッ サホテル 大阪心齋橋	大阪府 大阪市 (近畿地方)	791.15	2,964.69	2017年8月	54	2,964.69	2,964.69	1(0)	132	

分類	物件 番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転賃テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-42	ホテル・ アンド ルームス 大阪本町	大阪府 大阪市 (近畿地方)	594.88	3,191.32	1998年8月	144	3,191.32	3,191.32	1(0)	103
		0-46	ソルヴィー タホテル 那覇	沖縄県 那覇市 (九州・ 沖縄地方)	2,129.91	5,288.04	2005年11月	115	5,288.04	5,288.04	2(0)	200
		0-47	グランド ハイアット 福岡	福岡県 福岡市 (九州・ 沖縄地方)	34,363.91 (注16)	39,701.27 (注17)	1996年3月	540	35,048.87 (注18)	35,048.87 (注19)	1(4)	378
		0-49	the b 浅草	東京都 台東区 (関東地方)	728.16	5,243.52	2018年9月	93	5,243.52	5,243.52	1(0)	166
		0-50	ホテルビス タ松山	愛媛県 松山市 (中国・ 四国地方)	644.76	3,987.95	2020年4月	115	3,987.95	3,987.95	1(0)	140
		小計				92,451.72	295,062.98	—	3,832	238,094.05	238,094.05	15(36)

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転賃テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	コンフォートイン 塩尻北 インター	長野県 塩尻市 (中部地方)	4,292.64	2,100.47	2007年3月 (コンフォー トイン 塩尻北インタ ー) / 2008年1月 (飲食店舗)	22	2,100.47	2,100.47	1(1)	91
		0-2	コンフォートイン 佐野藤岡 インター	栃木県 佐野市 (関東地方)	2,894.40	1,968.91	2006年10月	21	1,968.91	1,968.91	1(0)	91
		0-3	コンフォートイン 諏訪 インター	長野県 諏訪市 (中部地方)	2,858.11	1,944.94	2006年10月	21	1,944.94	1,944.94	1(0)	91
		0-4	コンフォートイン 豊川 インター	愛知県 豊川市 (中部地方)	2,607.19	2,040.09	2007年7月	22	2,040.09	2,040.09	1(0)	93
		0-5	コンフォートイン 鳥栖	佐賀県 鳥栖市 (九州・ 沖縄地方)	2,374.09	1,968.02	2007年7月	21	1,968.02	1,968.02	1(0)	91
		0-6	コンフォートイン 千葉浜野 R16	千葉県 千葉市 (関東地方)	2,470.00	2,023.29	2007年7月	22	2,023.29	2,023.29	1(0)	93
		0-7	コンフォートイン 熊本 御幸笹田	熊本県 熊本市 (九州・ 沖縄地方)	2,877.99	2,094.77	2007年10月	22	2,094.77	2,094.77	1(0)	97
		0-8	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	栃木県 宇都宮市 (関東地方)	2,658.08	2,094.16	2007年12月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-9	コンフォートイン 福井	福井県 福井市 (北陸地方)	2,680.57	2,094.01	2007年12月	22	2,094.01	2,094.01	1(0)	97
		0-10	コンフォートイン 福島西 インター	福島県 福島市 (北海道・ 東北地方)	4,728.00	2,094.01	2008年2月	22	2,094.01	2,094.01	1(0)	97
		0-11	コンフォートイン 新潟中央 インター	新潟県 新潟市 (中部地方)	3,177.86	2,094.16	2008年4月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-12	コンフォートイン 長崎空港	長崎県 大村市 (九州・ 沖縄地方)	2,781.68	1,968.02	2008年5月	21	1,968.02	1,968.02	1(0)	91
		0-13	コンフォートイン ひたちなか 市	茨城県 ひたちなか 市 (関東地方)	2,284.84	1,968.30	2008年12月	21	1,968.30	1,968.30	1(0)	91
		0-14	コンフォートイン 土浦阿見	茨城県 稲敷郡 阿見町 (関東地方)	2,963.49	1,968.03	2008年9月	21	1,968.03	1,968.03	1(0)	91
		0-15	コンフォートイン 甲府石和	山梨県 笛吹市 (中部地方)	3,357.07	1,968.47	2009年10月	21	1,968.47	1,968.47	1(0)	91
		0-16	コンフォートイン 善通寺 インター	香川県 丸亀市 (中国・ 四国地方)	2,447.29	2,094.16	2009年10月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-17	コンフォートイン 宗像	福岡県 宗像市 (九州・ 沖縄地方)	3,015.37	2,094.16	2008年12月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-18	コンフォートイン 一関インター (注20)	岩手県 一関市 (北海道・ 東北地方)	3,633.00	1,968.02	2009年1月	21	1,968.02 (注21)	1,968.02 (注21)	1(1)	91

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転賃テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-19	コンフォート イン 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	4,226.44	1,917.10	2009年7月	20	1,917.10	1,917.10	1(0)	89
		0-20	コンフォート イン 姫路夢前橋	兵庫県 姫路市 (近畿地方)	2,413.68	2,406.95	2009年2月	26	2,406.95	2,406.95	1(0)	97
		0-21	コンフォート イン 倉敷水島	岡山県 倉敷市 (中国・ 四国地方)	2,876.06	2,094.16	2009年10月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-30	コンフォート イン 鹿児島谷山	鹿児島県 鹿児島市 (九州・ 沖縄地方)	3,521.52	8,066.36	2009年5月	87	8,066.36	8,066.36	1(1)	217
		0-53	コンフォート イン 新潟亀田	新潟県 新潟市 (中部地方)	1,630.30	1,873.23	2002年8月	20	1,873.23	1,873.23	1(0)	71
		0-22	カンデオ ホテルズ 半田	愛知県 半田市 (中部地方)	1,592.72	2,814.05	2008年2月	52	2,814.05	2,814.05	1(0)	126
		0-23	カンデオ ホテルズ 茅野	長野県 茅野市 (中部地方)	2,399.15	2,868.18	2008年1月	65	2,868.18	2,868.18	1(0)	119
		0-24	カンデオ ホテルズ 福山	広島県 福山市 (中国・ 四国地方)	1,079.92	3,985.73	2008年3月	78	3,985.73	3,985.73	1(0)	164
		0-25	カンデオ ホテルズ 佐野	栃木県 佐野市 (関東地方)	3,222.09	2,828.71	2008年3月	91	2,828.71	2,828.71	1(0)	124
		0-26	カンデオ ホテルズ 亀山	三重県 亀山市 (近畿地方)	6,599.00	3,912.03	2008年4月	41	3,912.03	3,912.03	1(0)	170
		0-27	コンフォート ホテル 函館	北海道 函館市 (北海道・ 東北地方)	491.82	2,927.44	2007年9月	65	2,927.44	2,927.44	1(0)	139
		0-28	コンフォート ホテル 苫小牧	北海道 苫小牧市 (北海道・ 東北地方)	1,344.24	2,721.08	2007年9月	66	2,721.08	2,721.08	1(0)	123
		0-29	コンフォート ホテル 呉	広島県 呉市 (中国・ 四国地方)	793.11	3,121.02	2009年3月	75	3,121.02	3,121.02	1(0)	149
		0-48	コンフォート ホテル 高松	香川県 高松市 (中国・ 四国地方)	747.94	4,291.09	2022年1月	112	4,291.09	4,291.09	1(0)	163
		0-52	ホテルWBF グランデ 旭川	北海道 旭川市 (北海道・ 東北地方)	3,761.39	5,865.72	2015年7月	96	5,865.72	5,865.72	1(0)	120
		0-54	アクアイグニ ス/湯の山 素 粋居	三重県 三重郡 菰野町 (近畿地方)	52,292.78	6,011.07	2012年9月 及び2012年 10月(アク アイグニ ス) / 2020年5月 及び2020年 6月(湯の 山 素粋 居)	96	6,011.07	6,011.07	1(5)	31
		小計		143,093.83	94,249.91	—	1,418	94,249.91	94,249.91	34(8)	3,683	
		合計		1,094,713.41	609,161.50	—	11,678	552,184.01	552,184.01	72(76)	8,667	

(注1) 以下の保有資産の建物及び土地の所有関係及び賃借関係は、以下のとおりです。

星のや軽井沢	
ANAクラウンプラザ ホテル富山	本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。 当該土地については、当該土地の所有者から賃借しています。
カンデオホテルズ茅野	
星のや富士	本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。
星のや竹富島	当該土地については、当該土地の賃借人から転借しています。
星のや沖縄	本投資法人は、建物の共有持分（持分割合77.47%）のみを所有し、土地は所有していません。 当該土地については、当該土地の所有者から賃借及び転借しています。
リゾナーレ八ヶ岳	本投資法人は、当該土地の一部（55,274.81㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
界 玉造	本投資法人は、当該土地の一部（2,966.21㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
界 長門	本投資法人は、当該土地の一部（5,796.24㎡）を当該土地の賃借人から転借しています。
西表島ホテル	本投資法人は、当該土地の一部（9,113.00㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
グランドプリンスホテル 大阪ベイ	本投資法人は、当該土地の一部（7,054.47㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
the b 浅草	本投資法人は、土地の借地権及び建物を信託財産とする信託受益権のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、当該土地の所有者から信託受託者が賃借しています。
ホテルピスタ松山	
カンデオホテルズ半田	本投資法人は、当該土地の一部（991.72㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
カンデオホテルズ佐野	本投資法人は、当該土地の一部（740.62㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。

- (注2) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。上記各物件について締結された賃貸借契約において、賃料は、原則として固定賃料及び変動賃料により構成されますが（ただし、カンデオ5物件、グリーンズ3物件についてはいずれも固定賃料のみで構成され、「グランドプリンスホテル大阪ベイ」については変動賃料のみで構成されます。）、「年間賃料」欄には、「グランドプリンスホテル大阪ベイ」以外については、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額を記載しています。ただし、一部の物件については、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料について合意されていますので、「年間賃料」欄には、当該一部の物件については、当期末現在における当該固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額を記載しています。当該固定賃料期間経過後の固定賃料は、上記記載の金額より減少しますが、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額を超えた場合には、変動賃料が発生します。また、当該固定賃料期間が終了するまでは、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。「グランドプリンスホテル大阪ベイ」については、当該賃貸借契約に従い算出される2026年4月分の変動賃料の月額を12倍して年換算した金額を記載しています。したがって、上記記載の各賃料額は、各物件の実際の年間賃料額と必ずしも一致しません。以下同じです。
- (注3) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています（ただし、当該賃貸借契約記載の賃貸面積及び賃貸可能面積が延床面積を超える場合には、延床面積を記載しています。）。全ての物件の稼働率は100.0%です。
- (注4) テナント数（転賃テナント数）は、当期末現在のテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から賃貸（転賃）を受けている者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸（転賃）を受けている者を除きます。なお、「コンフォートイン 一関インター」のテナント数（括弧内を除きます。）については、建物に関する賃貸借契約と土地の一部に関する賃貸借契約の合計2件の賃貸借契約に基づくテナントが存在しますが、両賃貸借契約において賃借するテナントは同一であるため、テナント数は1と記載しています。
- (注5) 本投資法人は、前所有者から資料を受領していないため、不明です。
- (注6) 敷地面積、延床面積、年間賃料、賃貸面積、賃貸可能面積、テナント数（転賃テナント数）及び客室数は、本館と別邸の合計を、竣工年月については本館及び別邸の竣工年月を、それぞれ記載しています。
- (注7) 「星のや沖縄」については、本投資法人は、本物件の建物の共有持分並びに土地の借地権及び転借地権の準共有持分（いずれも持分割合77.47%）を保有していますが、敷地面積及び延床面積は、本物件の建物及び土地の全体の面積を記載しています。なお、敷地面積のうち、本投資法人の借地権及び転借地権の対象となる土地の面積は105,589.12㎡であり、残りの土地については当該借地権及び転借地権の対象外ですが、本投資法人は、当該土地の賃貸人兼転賃人との間で、当該土地を使用できる旨を合意しています。
- (注8) 「星のや沖縄」については、本投資法人は、株式会社読谷ホテルマネジメントから同社が保有する建物の共有持分（持分割合22.53%）を賃借のうえ、本投資法人の保有している共有持分（持分割合77.47%）と併せ、建物全体を本投資法人が株式会社読谷オペレーションズに対し賃貸借契約に基づき賃貸しています。そのため、「賃貸面積」は、本投資法人と株式会社読谷オペレーションズの間で締結された賃貸借契約（ただし、株式会社沖縄うみの園が所有し、本投資法人が賃借した上で株式会社読谷オペレーションズに対し転賃している建物2棟及びこれに附属する建物（以下「本賃借建物」といいます。）の面積を除きます。）に基づき記載しています。また、「賃貸可能面積」は、本投資法人が賃貸することが可能な部分に相当する面積（ただし、本賃借建物の面積を除きます。）として、本投資法人と株式会社読谷オペレーションズの間で締結された賃貸借契約に基づき記載しています。
- (注9) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の共有持分（持分割合：100分の81）ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注10) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：100分の81）ですが、延床面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注11) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の敷地権（所有権）の共有持分（持分割合：1,000,000,000分の245,437,622）ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注12) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権の共有持分（持分割合：2分の1）及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：1,000,000,000分の245,437,622）ですが、延床面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注13) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：1,000,000分の870,472）ですが、延床面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注14) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の共有持分（持分割合：10,000分の4,840）ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注15) 前所有者から検査済証の原本を受領していないため、前所有者より受領した株式会社アセツアールアンドディーの意見書に記載の検査済証の交付年月を記載しています。
- (注16) 本投資法人の保有する資産は、本共有物件（キャナルシティ博多・B グランドビル（建物217番30の1））及びその敷地権等の共有持分（持分割合88.28%）を信託財産とする信託の信託受益権ですが、敷地面積は信託財産に含まれる土地

全体の面積を記載しています。

- (注17) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人の保有する資産は、本共有物件(キャナルシティ博多・B グランドビル(建物217番30の1)及びその敷地権等の共有持分(持分割合88.28%))を信託財産とする信託の信託受益権ですが、延床面積は信託財産に含まれる専有部分であるキャナルシティ博多・B グランドビル全体の面積を記載しています。
- (注18) 「グランドハイアット福岡」については、当該賃貸借契約に記載の賃貸面積のうち、賃貸可能面積に含まれる部分の面積を記載しています。また、本書の日付現在、本共有者間協定書に基づき福岡リート投資法人(以下「福岡リート」といいます。)が共有者から賃借する本建物の地下1階部分について、本投資法人は、その一部を福岡リーートの賃貸先から賃借した上で、株式会社博多住吉ホテルマネジメントへ賃貸しています。当該賃貸に係る面積は上記賃貸面積には含まれません。
- (注19) 「グランドハイアット福岡」については、地下1階部分については福岡リートが、地下1階以外の部分については本投資法人が、それぞれ賃借して、自己の賃借部分をエンドテナントに対して賃貸(転貸)しているため、本投資法人が賃貸(転貸)することが可能な部分に相当する面積として、本投資法人とテナントの間で締結された賃貸借契約に基づき記載しています。
- (注20) 「コンフォートイン 一関インター」については、当期末現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本建物賃料」といいます。)は、固定賃料及び変動賃料により構成され、また、当該土地の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本借地料」といいます。)は、固定賃料により構成されています。ただし、これらの賃貸借契約においては、本借地料が支払われた場合には、同額が本建物賃料から控除される旨が合意されているため、当該物件の固定賃料の額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料の額を超えることはありません。したがって、「コンフォートイン 一関インター」の年間固定賃料額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。以下同じです。
- (注21) 「コンフォートイン 一関インター」については、当期末現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件ですが、「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、当該建物に関する賃貸面積及び賃貸可能面積を記載しています。

c. 不動産鑑定評価書等の概要

2026年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)		
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	NV	13,600	13,400	5.0	13,800	5.0	5.5	689	9.1	
		H-2	星のや京都	NV	4,830	4,790	5.6	4,860	5.2	6.0	270	9.4	
		H-3	星のや富士	NV	4,640	4,510	5.9	4,770	5.6	6.1	269	6.5	
		H-4	星のや竹富島	NV	4,420	4,500	5.8	4,330	5.4	5.9	277	5.6	
		H-5	星のや沖縄	NV	13,500	13,700	5.0	13,300	4.7	5.2	697	5.7	
		小計				40,990	40,900	-	41,060	-	-	2,203	6.9
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	8,660	8,370	5.3	8,950	5.3	5.8	565	12.6	
		R-2	リゾナーレ熱海	NV	5,640	5,520	5.0	5,760	4.8	5.4	338	9.0	
		小計				14,300	13,890	-	14,710	-	-	903	10.9
	界	K-1	界 松本(注5)	JMK	1,130	2,700	5.8	2,450	5.6	6.0	169	27.5	
		K-2	界 玉造	JMK	1,430	1,450	6.2	1,410	6.0	6.4	99	14.6	
		K-3	界 伊東	JMK	1,670	1,680	5.7	1,660	5.5	5.9	111	16.6	
		K-4	界 箱根	JMK	2,990	3,120	5.6	2,930	5.4	5.8	184	19.4	
		K-7	界 鬼怒川	JMK	3,440	3,470	5.5	3,400	5.3	5.7	200	6.5	
		K-8	界 加賀	JMK	3,200	3,240	5.5	3,160	5.3	5.7	189	6.0	
		K-9	界 アルプス	NV	3,310	3,320	5.2	3,300	4.9	5.4	182	5.9	
		K-10	界 遠州	JMK	1,450	1,510	5.5	1,430	5.3	5.7	115	11.0	
		K-11	界 長門	JREI	2,980	3,030	5.3	2,920	4.9	5.4	168	6.1	
		K-12	界 霧島	JREI	4,550	4,600	5.1	4,500	4.9	5.3	246	6.3	
		K-13	界 別府	JREI	8,120	8,200	4.7	8,040	4.5	4.8	390	5.3	
		K-14	界 ポロト	NV	3,240	3,260	4.7	3,210	4.5	4.9	165	5.4	
		小計				37,510	39,580	-	38,410	-	-	2,219	7.3
		OMO	O-44	OMO7高知	NV	4,740	4,690	4.6	4,790	4.4	4.8	295	13.4
	O-51		OMO7大阪	DREA	33,800	34,400	4.2	33,600	4.0	4.4	1,492	5.1	
	小計				38,540	39,090	-	38,390	-	-	1,788	5.7	
	その他	O-43	西表島ホテル	NV	3,320	3,400	5.1	3,230	4.7	5.2	237	6.5	
		O-45	BEB5軽井沢	NV	2,460	2,410	5.3	2,510	5.0	5.4	133	6.1	
		小計				5,780	5,810	-	5,740	-	-	369	6.3

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)			
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)					
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	RC	19,400	19,700	4.4	19,300	4.2	4.6	1,001	5.6		
		0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	5,960	6,160	4.6	5,880	4.4	4.8	371	5.6		
		0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,040	4,020	4.7	4,050	4.5	4.9	268	6.7		
		0-36	グランドプリンス ホテル大阪ベイ	NV	14,100	14,000	4.2	14,100	3.9	4.4	827	5.2		
		0-37	the b 赤坂	RC	5,690	5,800	4.0	5,640	3.8	4.2	278	5.7		
		0-38	the b 三軒茶屋	RC	5,270	5,360	4.2	5,230	4.0	4.4	258	5.8		
		0-39	the b 名古屋	RC	4,310	4,370	4.2	4,290	4.0	4.4	226	5.0		
		0-40	the b 神戸	RC	6,030	6,120	4.3	5,990	4.1	4.5	323	4.6		
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	NV	3,570	3,570	4.4	3,570	4.1	4.5	161	4.8		
		0-42	ホテル・アンド ルームス 大阪本町	RC	3,600	3,660	4.4	3,580	4.2	4.6	174	4.1		
		0-46	ソルヴィータホテル 那覇	NV	3,660	3,660	4.3	3,650	4.0	4.4	197	5.1		
		0-47	グランドハイアット 福岡	RC	9,190	9,060	4.4	9,240	4.2	4.6	667	8.7		
		0-49	the b 浅草	JREI	9,200	9,270	3.9	9,120	3.4	4.1	398	7.1		
		0-50	ホテルビスタ松山	NV	2,170	2,170	4.6	2,170	4.4	5.0	127	6.7		
		小計					96,190	96,920	-	95,810	-	-	5,277	5.7

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	コンフォートイン 塩尻北インター	NV	904	900	5.7	907	5.5	5.9	58	8.7
		0-2	コンフォートイン 佐野藤岡インター	JMK	1,110	1,130	5.9	1,090	5.7	6.1	70	9.5
		0-3	コンフォートイン 諏訪インター	NV	888	883	5.8	893	5.6	6.0	61	9.3
		0-4	コンフォートイン 豊川インター	NV	646	648	5.7	644	5.5	5.9	44	7.3
		0-5	コンフォートイン 鳥栖	NV	685	692	5.8	678	5.6	6.1	45	9.0
		0-6	コンフォートイン 千葉浜野R16	JMK	1,200	1,210	5.6	1,180	5.4	5.8	71	8.9
		0-7	コンフォートイン 熊本御幸笹田	NV	882	861	6.0	903	5.8	6.3	57	9.3
		0-8	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	JMK	961	973	6.1	949	5.9	6.3	63	8.8
		0-9	コンフォートイン 福井	NV	939	936	6.0	941	5.8	6.2	63	9.8
		0-10	コンフォートイン 福島西インター	JMK	738	751	6.2	724	6.0	6.4	51	7.6
		0-11	コンフォートイン 新潟中央インター	NV	780	781	5.8	778	5.6	6.0	51	8.1
		0-12	コンフォートイン 長崎空港	NV	845	841	5.8	849	5.6	6.0	56	8.8
		0-13	コンフォートイン ひたちなか	JMK	1,060	1,070	5.9	1,050	5.7	6.1	67	9.0
		0-14	コンフォートイン 土浦阿見	JMK	908	922	5.8	894	5.6	6.0	58	7.5
		0-15	コンフォートイン 甲府石和	NV	876	876	5.9	876	5.7	6.1	59	8.9
		0-16	コンフォートイン 善通寺インター	NV	834	837	6.0	830	5.8	6.2	57	9.8
		0-17	コンフォートイン 宗像	NV	635	640	5.9	630	5.7	6.2	43	8.6
		0-18	コンフォートイン 一関インター	JMK	850	866	6.2	834	6.0	6.4	57	8.1
		0-19	コンフォートイン 軽井沢	NV	1,360	1,340	5.8	1,380	5.6	6.0	86	10.5
		0-20	コンフォートイン 姫路夢前橋	NV	726	725	6.0	727	5.8	6.2	49	8.0
		0-21	コンフォートイン 倉敷水島	NV	948	952	5.8	944	5.6	6.0	61	8.4
0-30	コンフォートイン 鹿児島谷山	RC	2,530	2,560	5.5	2,520	5.3	5.7	177	8.9		
0-53	コンフォートイン 新潟亀田	NV	474	476	5.7	472	5.5	5.9	38	8.9		

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	683	684	5.2	682	5.0	5.4	41	6.6
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	895	898	5.4	893	5.2	5.6	53	6.7
		0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,190	1,200	5.1	1,180	4.9	5.3	71	6.6
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,490	1,510	5.2	1,480	5.0	5.4	82	6.5
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	RC	447	447	5.7	447	5.5	5.9	34	7.1
		0-27	コンフォートホテル 函館	NV	1,020	1,020	5.0	1,020	4.8	5.2	59	6.3
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	1,020	1,020	5.1	1,010	4.9	5.3	60	6.3
		0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,180	1,180	4.9	1,170	4.7	5.1	67	6.1
		0-48	コンフォートホテル 高松	JMK	2,350	2,340	5.2	2,350	5.0	5.4	128	6.2
		0-52	ホテルWBF グランデ旭川	JREI	3,910	3,940	5.4	3,870	5.2	5.6	237	7.9
		0-54	アクアイグニス/ 湯の山 素粋居	NV	6,400	6,450	4.9	6,340	4.7	5.1	349	5.9
		小計				42,364	42,559	-	42,135	-	-	2,624
合計				275,674	278,749	-	276,255	-	-	15,382	6.6	

(注1) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は、以下のとおりです。

- NV：日本ヴァリュアーズ株式会社
- JMK：JLL森井鑑定株式会社
- RC：株式会社立地評価研究所
- JREI：一般財団法人日本不動産研究所
- DREA：大和不動産鑑定株式会社

(注2) 「鑑定評価額」は、2026年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。したがって、各物件の鑑定評価額を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注3) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書等に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法による鑑定NOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の鑑定NOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、鑑定NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。

(注5) 「界 松本」の直接還元法による価格及びDCF法による価格については、本書の日付現在計画されている大型修繕工事における未払工事費用相当額 (1,400百万円) を控除する前の金額を、鑑定評価額については、当該未払工事費用相当額を考慮後の金額を、それぞれ記載しています。

(注6) 不動産鑑定評価書等は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該不動産鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。なお、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

d. 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
				(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	2045年10月31日	525	4.5	33,853.45	6.1
		リゾナーレ熱海	2045年10月31日	223	1.9	23,385.18	4.2
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	5.2	32,332.00	5.9
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	4.7	23,835.00	4.3
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.1	21,600.11	3.9
		グランドプリンスホテル大阪 ベイ	2036年10月31日	846	7.2	80,197.60	14.5
		合計		2,986	25.6	215,203.34	39.0
株式会社 グリーンズ	ホテル	コンフォートイン 塩尻北イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,100.47	0.4
		コンフォートイン 福島西イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,094.01	0.4
		コンフォートイン 新潟中央イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 長崎空港	2034年8月31日	21	0.2	1,968.02	0.4
		コンフォートイン ひたちなか	2034年8月31日	21	0.2	1,968.30	0.4
		コンフォートイン 土浦阿見	2034年8月31日	21	0.2	1,968.03	0.4
		コンフォートイン 甲府石和	2034年8月31日	21	0.2	1,968.47	0.4
		コンフォートイン 善通寺イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 宗像	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 一関イン ター	2034年8月31日	21	0.2	1,968.02	0.4
		コンフォートイン 軽井沢	2034年8月31日	20	0.2	1,917.10	0.3
		コンフォートイン 佐野藤岡イン ター	2034年8月31日	21	0.2	1,968.91	0.4
		コンフォートイン 姫路夢前橋	2034年8月31日	26	0.2	2,406.95	0.4
		コンフォートイン 倉敷水島	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートホテル函館	2027年9月26日	65	0.6	2,927.44	0.5
		コンフォートホテル苫小牧	2027年9月26日	66	0.6	2,721.08	0.5
		コンフォートホテル呉	2029年4月20日	75	0.6	3,121.02	0.6
		コンフォートイン 諏訪イン ター	2034年8月31日	21	0.2	1,944.94	0.4
		コンフォートイン 鹿児島谷山	2034年8月31日	87	0.8	8,066.36	1.5
		コンフォートイン 豊川イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,040.09	0.4
		コンフォートホテル高松	2042年2月28日	112	1.0	4,291.09	0.8
		コンフォートイン 鳥栖	2034年8月31日	21	0.2	1,968.02	0.4
		コンフォートイン 千葉浜野R 16	2034年8月31日	22	0.2	2,023.29	0.4
		コンフォートイン 熊本御幸笛 田	2034年8月31日	22	0.2	2,094.77	0.4
コンフォートイン 宇都宮鹿沼	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4		
コンフォートイン 福井	2034年8月31日	22	0.2	2,094.01	0.4		
コンフォートイン 新潟亀田	2034年8月31日	20	0.2	1,873.23	0.3		
合計		896	7.7	65,964.42	11.9		

(注1) ポートフォリオ全体の年間賃料の合計額に対する、各物件の年間賃料の占める割合を記載しています。

(注2) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

(注3) ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対する、各物件の賃貸面積の占める割合を記載しています。

e. 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	ポート フォリオ 合計	H-1 星のや 軽井沢	H-2 星のや 京都	H-3 星のや 富士	H-4 星のや 竹富島	H-5 星のや 沖縄	R-1 リゾナーレ ハヶ岳
①不動産賃貸事業 収益合計	9,337,755	503,875	168,928	189,596	109,560	411,424	402,088
固定賃料	5,422,788	315,000	101,898	92,430	109,560	411,424	262,500
変動賃料	3,914,245	188,875	67,020	97,166	-	-	139,588
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	721	-	10	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	1,491,378	40,673	9,827	15,198	20,714	139,680	63,233
保守費	217,836	2,584	1,844	603	4,086	4,729	16,569
公租公課	640,365	12,417	2,166	2,669	2,280	24,088	21,507
保険料	50,286	1,282	336	484	393	2,575	3,428
借地料	141,140	6,616	-	6,911	6,320	63,353	3,937
修繕費	222,128	17,772	5,479	4,528	7,445	14,622	17,791
その他費用	219,621	-	-	-	188	30,311	-
③賃貸NOI (①-②)	7,846,377	463,202	159,101	174,398	88,845	271,743	338,854
④減価償却費	2,093,591	114,723	33,065	36,365	52,324	89,825	85,932
⑤固定資産除却損	11,838	1,330	-	-	-	-	1,418
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	5,740,946	347,148	126,035	138,032	36,521	181,917	251,503

(単位：千円)

物件番号	R-2	K-1	K-2	K-3	K-4	K-7	K-8
物件名	リゾナーレ 熱海	界 松本	界 玉造	界 伊東	界 箱根	界 鬼怒川	界 加賀
①不動産賃貸事業 収益合計	252,946	51,423	56,334	74,838	47,500	134,038	103,669
固定賃料	111,600	37,500	20,982	47,250	47,500	64,800	65,265
変動賃料	141,306	13,923	35,352	27,588	-	69,238	38,404
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	40	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	41,924	5,692	9,978	15,768	12,631	17,821	12,609
保守費	4,019	1,061	507	1,295	2,482	1,514	1,351
公租公課	24,653	4,166	1,241	4,363	4,494	7,520	6,073
保険料	1,449	464	245	563	361	269	462
借地料	-	-	2,280	-	-	-	-
修繕費	11,801	-	5,666	9,545	4,570	8,517	4,687
その他費用	-	-	38	-	722	-	34
③賃貸NOI (①-②)	211,022	45,730	46,356	59,070	34,868	116,216	91,060
④減価償却費	54,519	8,269	12,386	15,363	28,669	19,018	29,221
⑤固定資産除却損	-	2,311	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	156,502	35,148	33,969	43,706	6,199	97,197	61,838

（単位：千円）

物件番号	K-9	K-10	K-11	K-12	K-13	K-14	0-44
物件名	界 アルプス	界 遠州	界 長門	界 霧島	界 別府	界 ポロト	OM07高知
①不動産賃貸事業 収益合計	81,155	73,137	51,605	130,285	189,742	113,286	168,672
固定賃料	61,630	23,760	48,291	48,698	88,234	36,027	168,672
変動賃料	19,515	49,377	3,313	81,587	101,507	77,258	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	9	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 （減価償却費及び固 定資産除却損除く）	6,500	14,295	9,096	21,016	20,831	6,834	20,900
保守費	1,647	2,141	1,782	5,162	2,764	2,373	-
公租公課	2,360	5,866	3,735	6,596	12,251	-	16,495
保険料	338	724	496	565	876	552	1,527
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	2,138	5,547	3,083	8,692	4,939	3,903	2,877
その他費用	17	15	-	-	-	4	-
③賃貸NOI （①-②）	74,654	58,841	42,508	109,269	168,910	106,451	147,771
④減価償却費	26,975	18,850	25,855	30,681	54,766	24,198	48,335
⑤固定資産除却損	-	354	-	-	-	-	1,273
⑥不動産賃貸事業 損益（③-④-⑤）	47,679	39,637	16,652	78,588	114,144	82,252	98,161

（単位：千円）

物件番号	0-51	0-43	0-45	0-31	0-33	0-34	0-36
物件名	OM07大阪	西表島 ホテル	BEB5 軽井沢	ANAクラウン プラザホテル 広島	ANAクラウン プラザホテル 金沢	ANAクラウン プラザホテル 富山	グランドプリ ンスホテル大 阪ベイ
①不動産賃貸事業 収益合計	924,708	88,272	93,706	533,788	273,000	120,000	423,276
固定賃料	924,708	88,272	37,549	303,000	273,000	120,000	-
変動賃料	-	-	56,157	230,788	-	-	423,276
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 （減価償却費及び固 定資産除却損除く）	106,200	33,404	5,406	48,767	173,472	32,808	90,473
保守費	14,126	7,385	1,128	10,358	529	-	-
公租公課	81,682	7,409	1,583	36,205	16,734	15,158	71,516
保険料	4,264	999	206	2,203	1,606	1,554	6,957
借地料	-	272	-	-	-	16,054	12,000
修繕費	5,584	17,336	2,008	-	-	-	-
その他費用	542	-	480	-	154,602	41	-
③賃貸NOI （①-②）	818,507	54,867	88,300	485,020	99,527	87,191	332,803
④減価償却費	172,983	44,480	19,221	104,561	49,765	64,015	182,558
⑤固定資産除却損	-	1,350	-	-	-	-	0
⑥不動産賃貸事業 損益（③-④-⑤）	645,523	9,037	69,079	380,459	49,761	23,175	150,244

(単位：千円)

物件番号	0-37	0-38	0-39	0-40	0-41	0-42	0-46
物件名	the b 赤坂	the b 三軒茶屋	the b 名古屋	the b 神戸	クインテッサ ホテル 大阪心斎橋	ホテル・ア ンドルーム ス大阪本町	ソルヴィータ ホテル那覇
①不動産賃貸事業 収益合計	168,430	159,125	165,556	174,363	109,188	123,769	91,098
固定賃料	67,500	58,500	49,500	90,000	27,000	72,000	64,239
変動賃料	100,930	100,625	116,056	84,363	82,188	51,769	26,859
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	12,303	6,978	12,910	14,725	6,971	6,756	7,211
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	11,616	4,327	9,834	10,893	6,770	6,121	6,600
保険料	284	195	529	631	201	214	337
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	403	2,455	2,547	3,200	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	420	273
③賃貸NOI (①-②)	156,127	152,146	152,645	159,638	102,217	117,013	83,887
④減価償却費	16,818	14,777	17,373	25,305	10,392	12,603	14,675
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	139,308	137,369	135,272	134,332	91,824	104,409	69,211

(単位：千円)

物件番号	0-47	0-49	0-50	0-1	0-2	0-3	0-4
物件名	グランド ハイアット 福岡	the b 浅草	ホテル ビスタ 松山	コンフォ ートイ ン 塩尻北 インター	コンフォ ートイ ン 佐野藤岡 インター	コンフォ ートイ ン 諏訪 インター	コンフォ ートイ ン 豊川 インター
①不動産賃貸事業 収益合計	750,439	285,579	105,438	35,208	24,496	36,586	19,630
固定賃料	270,306	46,800	56,000	11,437	10,720	10,590	11,108
変動賃料	479,880	238,779	49,438	23,753	13,753	25,983	8,509
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	253	-	-	18	22	13	13
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	241,039	17,560	13,722	4,595	2,329	2,719	3,022
保守費	125,787	-	-	-	-	-	-
公租公課	78,854	8,876	3,693	2,714	2,174	2,108	2,391
保険料	5,716	587	389	104	109	98	107
借地料	-	7,456	9,000	-	-	-	-
修繕費	394	-	100	1,776	45	511	440
その他費用	30,287	640	540	-	-	-	83
③賃貸NOI (①-②)	509,399	268,018	91,715	30,613	22,166	33,867	16,608
④減価償却費	150,243	33,249	17,829	7,103	9,294	8,203	7,975
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	344	240
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	359,156	234,768	73,886	23,509	12,872	25,319	8,392

(単位：千円)

物件番号	0-5	0-6	0-7	0-8	0-9	0-10	0-11
物件名	コンフォートイン鳥栖	コンフォートイン千葉浜野R16	コンフォートイン熊本御幸笛田	コンフォートイン宇都宮鹿沼	コンフォートイン福井	コンフォートイン福島西インター	コンフォートイン新潟中央インター
①不動産賃貸事業収益合計	36,658	40,943	39,224	31,302	48,852	18,679	22,652
固定賃料	10,715	11,016	11,406	11,402	11,401	11,401	11,402
変動賃料	25,942	29,927	27,818	19,899	37,450	7,277	11,250
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計 (減価償却費及び固定資産除却損除く)	2,599	2,767	3,833	2,887	3,454	3,274	2,828
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	1,800	2,413	2,557	2,487	2,278	2,573	2,494
保険料	97	114	106	119	110	118	108
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	702	240	1,169	280	1,065	580	225
その他費用	-	-	-	-	-	2	-
③賃貸NOI (①-②)	34,058	38,176	35,391	28,414	45,398	15,404	19,824
④減価償却費	6,667	9,747	7,198	8,356	7,302	7,566	7,854
⑤固定資産除却損	-	-	-	616	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	27,391	28,428	28,192	19,442	38,095	7,838	11,969

(単位：千円)

物件番号	0-12	0-13	0-14	0-15	0-16	0-17	0-18
物件名	コンフォートイン長崎空港	コンフォートインひたちなか	コンフォートイン土浦阿見	コンフォートイン甲府石和	コンフォートイン善通寺インター	コンフォートイン宗像	コンフォートイン一関インター
①不動産賃貸事業収益合計	31,613	36,675	28,017	32,613	27,793	37,856	18,631
固定賃料	10,715	10,717	10,715	10,718	11,402	11,402	10,715
変動賃料	20,897	25,958	17,302	21,895	16,390	26,454	7,915
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業費用合計 (減価償却費及び固定資産除却損除く)	3,647	2,429	3,882	3,017	2,081	2,290	2,301
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,365	1,929	2,133	1,886	1,972	2,183	1,945
保険料	100	109	109	100	109	107	113
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	1,181	390	1,640	1,030	-	-	240
その他費用	-	-	-	-	-	-	2
③賃貸NOI (①-②)	27,966	34,246	24,135	29,596	25,711	35,566	16,330
④減価償却費	8,379	9,855	10,825	7,926	7,683	7,087	7,679
⑤固定資産除却損	142	2,337	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	19,443	22,053	13,310	21,669	18,028	28,478	8,650

(単位：千円)

物件番号	0-19	0-20	0-21	0-30	0-53	0-22	0-23
物件名	コンフォートイン 軽井沢	コンフォートイン 姫路夢前橋	コンフォートイン 倉敷水島	コンフォートイン 鹿児島谷山	コンフォートイン 新潟亀田	カンデオホテルズ 半田	カンデオホテルズ 茅野
①不動産賃貸事業 収益合計	42,611	30,888	35,474	88,383	16,659	26,460	32,844
固定賃料	10,438	13,105	11,402	43,921	10,199	26,460	32,844
変動賃料	32,158	17,783	24,071	44,462	6,459	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	13	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固定資産除却損除く)	3,168	3,494	3,719	7,407	852	5,827	6,301
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,359	3,075	2,586	6,541	684	2,767	3,136
保険料	129	122	110	426	167	180	172
借地料	-	-	-	-	-	2,880	2,804
修繕費	679	293	1,022	440	-	-	-
その他費用	-	2	-	-	-	-	188
③賃貸NOI (①-②)	39,442	27,394	31,754	80,975	15,806	20,632	26,542
④減価償却費	10,827	8,739	8,993	23,933	6,074	7,359	8,472
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	28,615	18,655	22,761	57,041	9,732	13,273	18,070

(単位：千円)

物件番号	0-24	0-25	0-26	0-27	0-28	0-29	0-48
物件名	カンデオホテルズ 福山	カンデオホテルズ 佐野	カンデオホテルズ 亀山	コンフォートホテル 函館	コンフォートホテル 苫小牧	コンフォートホテル 呉	コンフォートホテル 高松
①不動産賃貸事業 収益合計	39,370	45,765	20,910	33,240	33,231	37,524	59,110
固定賃料	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231	37,524	59,110
変動賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	9	-	318	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固定資産除却損除く)	3,883	4,681	3,962	3,767	3,154	4,380	5,537
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,645	3,073	3,721	3,584	2,848	3,861	5,193
保険料	238	176	241	182	156	177	343
借地料	-	1,252	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	148	341	-
その他費用	-	180	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	35,486	41,083	16,947	29,473	30,076	33,143	53,572
④減価償却費	11,641	11,499	8,824	10,860	10,074	9,272	17,914
⑤固定資産除却損	-	119	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	23,844	29,465	8,122	18,612	20,002	23,870	35,658

(単位:千円)

物件番号	0-52	0-54
物件名	ホテルWBF グランデ旭 川	アクアイグ ニス/湯の 山 素粋居
①不動産賃貸事業 収益合計	135,140	188,852
固定賃料	48,000	47,200
変動賃料	87,140	141,652
その他賃料	-	-
その他収入	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	6,228	35,104
保守費	-	-
公租公課	5,695	4,352
保険料	532	701
借地料	-	-
修繕費	-	30,050
その他費用	-	1
③賃貸NOI (①-②)	128,911	153,747
④減価償却費	16,116	16,071
⑤固定資産除却損	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	112,795	137,675

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、現在計画されている2026年10月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
星のや富士	山梨県南都留郡	ダイニング改装工事	自 2026年5月 至 2026年7月	134	-	-
界 松本	長野県松本市	改装工事	自 2025年12月 至 2026年5月	2,112	31	567
界 松本	長野県松本市	屋上防水工事	自 2026年4月 至 2026年6月	37	-	-
アクアイグニス/湯の山 素粋居	三重県三重郡	レストラン・スイーツ棟内装工事、温浴棟休憩スペース内装工事	自 2026年5月 至 2026年8月	61	-	-
アクアイグニス/湯の山 素粋居	三重県三重郡	敷地内共用部改修工事、ベーカリー棟内外装工事、軽食棟内外装工事	自 2026年5月 至 2026年10月	81	-	-

② 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,735百万円であり、費用に区分された修繕費222百万円と合わせ、合計2,957百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
界 松本	長野県 松本市	エレベーター改修工事	自 2026年3月 至 2026年3月	33
界 遠州	静岡県 浜松市	エレベーター改修工事	自 2026年1月 至 2026年2月	40
界 遠州	静岡県 浜松市	熱源転換工事	自 2025年8月 至 2026年2月	170
界 遠州	静岡県 浜松市	華の湯改修工事	自 2026年1月 至 2026年4月	196
界 遠州	静岡県 浜松市	改装工事	自 2026年1月 至 2026年3月	216
ANAクラウンプラ ザホテル金沢	石川県 金沢市	冷温水ポンプ・インバーター 更新工事	自 2025年10月 至 2025年12月	40
ANAクラウンプラ ザホテル金沢	石川県 金沢市	中央監視装置更新工事	自 2025年8月 至 2026年3月	70
ANAクラウンプラ ザホテル金沢	石川県 金沢市	受変電設備更新工事	自 2026年1月 至 2026年4月	164
ANAクラウンプラ ザホテル金沢	石川県 金沢市	中央監視装置更新工事 (全体共用部)	自 2025年1月 至 2026年3月	57
ANAクラウンプラ ザホテル金沢	石川県 金沢市	受変電設備更新工事 (全体共用部)	自 2024年8月 至 2026年3月	73
ANAクラウンプラ ザホテル富山	富山県 富山市	外壁改修工事(高層棟)	自 2025年6月 至 2026年3月	387
グランドプリンス ホテル大阪ベイ	大阪府 大阪市	PBX更新工事	自 2025年6月 至 2025年11月	65
グランドハイアッ ト福岡	福岡県 福岡市	PBX更新工事	自 2025年7月 至 2026年1月	65